

# Bericht an den Gemeinderat

GZ: WG-39853/2016/0047

**Betreff:** Wohnen Graz Geschäftsbericht 2019

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

## **A N T R A G**

der Gemeinderat wolle beschließen:

Genehmigung des Geschäftsberichtes 2019 des Eigenbetriebes Wohnen Graz.

### **Anlage:**

Geschäftsbericht 2019 des Eigenbetriebes Wohnen Graz

Die Bearbeiterin:

Alexandra Wumbauer BSc MSc  
elektronisch unterschrieben

Der Geschäftsführer:

Mag. Gerhard Uhlmann  
elektronisch unterschrieben

Der Stadtsenatsreferent:

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

AV: Die Beschlussfassung erfolgt im Umlaufweg.

Vorberaten und einstimmig/~~mehrheitlich~~/mit 11 Stimmen angenommen/~~abgelehnt~~/  
~~unterbrochen in der Sitzung~~ des Verwaltungsausschusses Wohnen Graz  
am \_\_\_\_\_ im Umlaufweg

Der/Die SchriftführerIn:



Der/Die Vorsitzende:

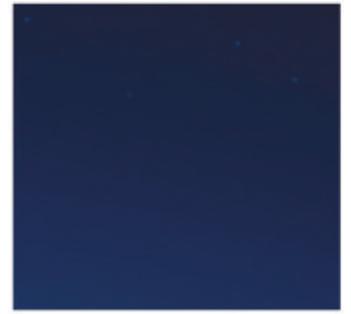
Abänderungs-/Zusatzantrag:

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>9.7.2020</u>			Der/die SchriftführerIn:		
					

	<b>Signiert von</b>	Wumbauer Alexandra
	<b>Zertifikat</b>	CN=Wumbauer Alexandra,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2020-06-10T09:40:37+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Uhlmann Gerhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Uhlmann Gerhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2020-06-10T09:55:18+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Eustacchio Mario
	<b>Zertifikat</b>	CN=Eustacchio Mario,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2020-06-10T11:06:10+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.



GESCHÄFTSBERICHT

2 | 0 | 1 | 9

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 .....	10
1.3.1. Finanzielle Leistungsindikatoren .....	10
1.3.1.1. Kapitalstruktur, Vermögens- und Finanzlage .....	10
1.3.1.2. Ertragslage .....	15
1.3.2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren .....	17
1.3.2.1. Kennzahlen Wohnungsmanagement (WOMA) .....	17
1.3.2.2. Kennzahlen Gebäudemanagement (GEMA).....	19
1.3.2.3. Kennzahlen Baumanagement (BAUMA).....	20
1.4. Forschungsstudien und Wettbewerbe .....	21
2. Risikomanagement .....	21
3. Voraussichtliche Entwicklung von „Wohnen Graz“ .....	24
4. Nachtragsbericht .....	26

### Anlagen:

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 .....	I
---------------------------------------------	---

# 1. Wirtschaftsbericht

Der Wirtschaftsbericht beinhaltet Erläuterungen zu den Geschäfts- und Rahmenbedingungen, Informationen zum Geschäftsverlauf und zu den Projekten des Wirtschaftsjahres 2019 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 stadt eigenen Wohnhäuser und der darin befindlichen Geschäftsobjekte sowie die Vorbereitung und Koordinierung von städtischen Wohnbaumaßnahmen.

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



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 2019 das fünfte 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 fünften 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. Darüber hinaus wurde im Jahr 2019 die Prozesslandschaft des Eigenbetriebes evaluiert, auf den aktuellen Stand gebracht bzw. erweitert und das Organisationshandbuch vervollständigt.

Im Rahmen der Grundstücksbevorratung konnte 2019 die Liegenschaft *Grazer Straße 34* erworben werden. Auf dieser sollen rd. 12 Startwohnungen für junge GrazerInnen durch Eigenerrichtung durch den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ entstehen. Weiters wurden dem Eigenbetrieb im Rahmen einer stadtinternen Immobilientransaktion (beschlossen im Gemeinderat Dezember 2018) mit Wirksamkeit 1.1.2019 7 Liegenschaften (*Laudongasse 18, 20/Starhembergasse 17, 19, Belgiergasse 15/Feuerbachgasse 13, Hüttenbrennergasse 41, Fröhlichgasse 61, Körblergasse 82, 82a, 82b, Rankengasse 24* und *Scheidtenberggasse 1*) vermögensrechtlich zugeordnet. Neben den Grundstückserwerben/-zuordnungen hat im Jahr 2019 der Rückkauf jeweils einer Wohnung in der Wohnungseigentumsanlage *Schönaugürtel 48* sowie *Münzgrabenstraße 187a* stattgefunden.

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



Abbildung 1: Imagekampagne Wohnen Graz  
© Stadt Graz/Leitner

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. Diese wurde auch im Jahr 2019

fortgeführt. Als Maßnahmen können beispielsweise eine Kooperation mit dem *Ankürnder* (Plakatkampagne) und mit *derGrazer*, die Schaltung von Kinowerbung sowie der Messeauftritt auf der Immobilienmesse „*Lebensraum 2019*“ sowie der Seniorenmesse „*Für immer Jung 2019*“ aufgezählt werden. Darüber hinaus wurde Anfang 2019 die Erstellung und Betreuung einer Facebookseite ([www.facebook.com/wohnenstadtgraz](http://www.facebook.com/wohnenstadtgraz)) ausgeschrieben. Hierauf werden MieterInnen bzw. potentielle Wohnungswerber mit aktuellen Infos versorgt bzw. über die Angebote des Eigenbetriebes informiert.

Im Folgenden wird auf den Geschäftsverlauf 2019 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 11.125 Wohnungen im Eigentum der Stadt Graz (4.349) bzw. Wohnungen in Übertragungsbauten (6.776), 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 Kooperation mit den Verwaltungen der Gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen wurde im Juli 2018 begonnen und 2019 erfolgreich fortgesetzt. Von Jänner bis Dezember 2019 konnten durch den einmaligen Verzicht des Einweisungsrechtes 113 Wohnungen vermietet werden.

### [Aussetzung Mindestwartezeit](#)

Die geänderten Zugangsbestimmungen, die starke Fluktuation sowie die deutliche Konkurrenz durch die hohe Anzahl an privat errichteten neuen Wohnungen ermöglichen seit Juni 2019 den Entfall der Mindestwartezeiten für alle Haushaltsgrößen.

### [Einführung Studentenwohnungen](#)

Im März 2019 hat der Gemeinderat beschlossen, dass Gemeindewohnungen auch an Studierende vermietet werden können. Die Erfüllung der „Grazer Meldezeiten“ ist nicht erforderlich. Von Mai bis Dezember 2019 konnten acht Gemeindewohnungen an StudentInnen vermietet werden.

### [15-jährige Erwerbstätigkeit](#)

Die Erfahrung hat gezeigt, dass eine Änderung bei der Voraussetzung der Berufstätigkeit in Graz sinnvoll ist. Es gibt nicht wenige Wohnungssuchende, die zwar zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht ununterbrochen seit 5 Jahren in Graz berufstätig sind, die aber in ihrer beruflichen Laufbahn insgesamt mindestens 15 Jahre in Graz berufstätig sind oder waren. Die vom Gemeinderat beschlossene Richtlinienänderung trat mit 1.10.2019 in Kraft.

### Messeauftritte „Lebensraum“ und „Für immer jung“ 2019

Auf der Immobilienmesse „Lebensraum“ präsentierte sich der Bereich Wohnungsmanagement gemeinsam mit der Wohnungsinformationsstelle. Zahlreiche BesucherInnen konnten die sich über das Angebot von „Wohnen Graz“ informieren. Im November 2019 war der Schwerpunkt des Messeauftrittes auf der „Für immer jung“ auf seniorengerechte Gemeindewohnungen gerichtet. Der Folder über altersgerechtes städtisches Wohnen fand großen Anklang.



Abbildung 2: Wohnen Graz auf der Lebensraum 2019  
 © Wohnen Graz/Foto Fischer



Abbildung 3: Messeauftritt auf der "Für immer Jung" 2019  
 © Stadt Graz/Leitner

### **Gebäudemanagement (GEMA)**

Die Aufgaben des Gebäudemanagements umfassen die Verwaltung und die Instandhaltung der 4.349 stadteigenen Gemeindewohnungen, der 129 Geschäftslokale sowie der über 850 sonstigen Bestandseinheiten, welche sich in den 38 Wohnungseigentumsanlagen und den 389 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 2019 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 2019 weitere Optimierungsmaßnahmen gesetzt. Gerade im Bereich der Bestandsaufnahmen nach Wohnungsrücknahmen konnte mit der Einführung eines neuen digitalen Aufnahme-Tools zur Berichterstellung ein wesentlicher Bestandteil des Workflows verbessert werden. Die durch die neue Applikation standardisierte Datenerhebung inklusive umfangreicher Fotodokumentation ist nun Grundlage für weitere Optimierungsmaßnahmen hin zu einem durchgehend digitalen Brauchbarmachungs-Workflow.

Nachdem auch die Rücknahmen von umfangreicher zu sanierenden Wohnungen in letzter Zeit stark ansteigen, sind auch vermehrt die Ausführungen der Brauchbarmachungen mit vielen Gewerkeschnittstellen durch Generalunternehmer in den Fokus gerückt. Diesbezüglich konnten wir 2019 durch eine neue Rahmenvereinbarungs-Ausschreibung europaweit die Bestbieter für diese Aufgaben finden. Da die Einmeldungen von rückgestellten Bestandseinheiten und damit verbundenen Sanierungsnotwendigkeiten nicht gleichmäßig erfolgen, fallen Bestandseinheiten in völlig unterschiedlicher Anzahl und auch unterschiedlichem Ausstattungszustand an. Der technische Zustand der jeweils zu sanierenden Bestandseinheiten ist zusätzlich sehr unterschiedlich. Nachdem es das vorrangige Ziel ist, die Sanierungen in einem möglichst kurzen Zeitraum durchzuführen, wurde daher mit den drei Bestbietern jeweils eine Rahmenvereinbarung abgeschlossen. Das Vergabeverfahren wurde als offenes Verfahren im Oberschwellenbereich nach den Bestimmungen des Bundesvergabegesetzes 2018 und den dazu ergangenen Verordnungen für den Oberschwellenbereich durchgeführt.

#### 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 2019 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 *Floßlend-Siedlung* im Grazer Bezirk Lend hat es durchwegs positive Rückmeldungen von den Bewohnern gegeben weswegen in Zukunft auch weitere Siedlungen diesem Beispiel folgen sollen. So wurden im Jahr 2019 die Vorbereitungen für eine Umsetzung in der *Triester-Siedlung* im Bezirk Gries getroffen.

### „Sperrmüllaktionen“

Im Jahr 2018 wurde mit den ersten Sperrmüllaktionen in Grazer 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. Im Jahr 2019 konnten wiederum vier solche Aktionen in den stadteigenen Siedlungen in den Bezirken Gries, Jakomini und Wetzelsdorf umgesetzt werden, wodurch insgesamt 18,66 t Sperrmüll gesammelt werden konnten.



Abbildung 4: Sperrmüllaktion in der Triester-Siedlung  
 © Stadt Graz/Leitner

### „Rauchmelderaktionen“

2019 wurde das Projekt „Rauchwarnmelder“ vorbereitet und begonnen, bei welchem BestandsmieterInnen von „Wohnen Graz“ angeboten wird deren Wohnungen kostenlos mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.

## 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.

Vom Baumanagement wurden im Jahr 2019 die folgenden Projekte abgewickelt:

### Neubau



Abbildung 5: Faunastraße 78 - Feierliche Übergabe  
 © Stadt Graz/Foto Fischer



Abbildung 6: Faunastraße 78 – Innenansicht  
 © Stadt Graz/Foto Fischer

Im Geschäftsjahr 2019 wurde das erste Eigenneubauprojekt des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ fertiggestellt. Dieses konnte 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 – gestartet werden. Die Baudurchführung verlief im Jahre 2018 ohne nennenswerte Verzögerungen und wurde Anfang 2019 fertiggestellt. Die feierliche Übergabe des stadteigenen Wohnbaus – den ersten Gemeindewohnbau seit rund 50 Jahren – erfolgte am 19. März 2019. Es wurden 38 (davon 2 barrierefreie) stadteigene, nicht geförderte Gemeindewohnungen geschaffen und das erste unterirdische Müllentsorgungssystem in der Stadt Graz in Kooperation mit der Holding Graz umgesetzt.

Darüber hinaus befand sich das Neubauprojekt *Waagner-Biro-Straße 49, 49a (Starhemberggasse)* in Bau. Der Baustart für die Errichtung von 60 weiteren Wohnungen mit Einweisungsrecht für die Stadt Graz konnte im Herbst 2018 plangemäß durch die Baurechtsnehmerin ÖWG erfolgen. Bis Herbst 2019 konnte der Rohbau fertiggestellt und bis Ende des Jahres mit den Installations- und Innenausbauarbeiten begonnen werden. Die Gesamtfertigstellung dieses Projektes und Übergabe der Wohnungen an die MieterInnen ist mit Herbst 2020 geplant.

Im Bereich des „Eigenneubaus“, also Selbsterrichtung durch den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ konnten im Jahr 2019 weitere Vorbereitungen für den 1. Realisierungsabschnitt der Nachverdichtung *Am Grünanger* mit insgesamt 60 neuen Wohneinheiten getroffen werden. Nach Durchführung der ersten Vergabephase (Teilnahmeantragsphase) beginnend mit der EU-weiten Veröffentlichung des Verhandlungsverfahrens mit Bekanntmachung im



Abbildung 7: Rendering Neubauprojekt *Am Grünanger*  
© Hohensinn Architektur ZT GmbH

Oberschwellerbereich im Dezember 2019 konnten die Teilnahmeanträge Anfang 2020 gesichtet und bewertet werden. Nach Abschluss der nachfolgenden Verhandlungsphase und Auftragsphase wäre als Baubeginn Herbst 2020 möglich. In der *Adlergasse 39* sollen mit Baubeginn 2021 ca. 20 ungeförderte Wohneinheiten geschaffen werden. Hier soll ein stadteigenes Fördermodell „Startwohnungen für junge GrazerInnen“ umgesetzt werden. Hierzu wurde im Frühjahr 2019 die Vergabe der Generalplanerleistungen in Kombination mit einem Vorentwurf ausgeschrieben. Im Zuge der kommissionellen Angebotsöffnung wurden auch die zugehörigen Entwurfsideen bewertet. Hierbei konnte sich sowohl kostenmäßig als auch entwurfstechnisch das Grazer Architektenbüro Arch. DI Dr. Hans-Jörg Tschom gegen 4 weitere Architektenbüros durchsetzen.

Drei weitere Wohnbauprojekte (*Mühlriegel 5 und 11, Plüddemanngasse 27 und 27a, Ziehrerstraße 75-77*) befanden sich 2019 im Planungsstadium, wodurch in den nächsten Jahren weitere 239 Wohneinheiten entstehen sollen, für welche die Stadt Graz (mit Ausnahme der Startwohnungen nach dem Fördermodell des Landes Steiermark in der *Plüddemanngasse*) das Einweisungsrecht besitzt. Der Baustart der beiden erstgenannten Übertragungswohnbauten ist für Mitte 2020 geplant.

Des Weiteren befanden sich die Projekte *Kirchner-Kaserne* (rd. 90 WE) und *Grazer Straße 34* (rd. 12 WE) in Projektierung.

## Umfassende Sanierungen

In den letzten Jahren wurden zahlreiche Umfassende Sanierungsprojekte erfolgreich fertiggestellt. Aktuell sind daher keine Projekte in Umsetzung. Der nachträgliche Dachgeschoßausbau der Bestandseinheit *Fichtestraße 69* wurde nach Beendigung der Kostenermittlungsphase aufgrund der konjunkturbedingt hohen Umsetzungskosten vorerst zurückgestellt.

## Thermische (umfassend energetische) Sanierungen

Umfassende energetische Sanierungen wurden im Geschäftsjahr 2019 bei den Objekten am *Schönaugürtel 66-68*, in der *Schönaugasse 77-83*, *Willi-Thaller-Straße 21, 23*, *Monsbergergasse 2-4*, *Fröhlichgasse 7 und 9*, *Grimmgasse 2 und 4* sowie *Kalvariengürtel 3, 5, 7* fertiggestellt. Insgesamt waren von diesen umfassend energetischen Sanierungen 249 Wohnungen betroffen. Die *Monsbergergasse 2-4* wurde zusätzlich mit 2 neuen Aufzugsanlagen ausgestattet.



Abbildung 8: *Monsbergergasse 2-4*  
 © Wohnen Graz/Foto Fischer



Abbildung 9: *Fröhlichgasse 7, 9*  
 © Wohnen Graz/Foto Fischer



Abbildung 10: *Schönaugasse 77-83*  
 © Wohnen Graz/Foto Fischer

Die umfassend energetischen Maßnahmen für die beiden Sanierungsblöcke *Triester-Siedlung Nord-Ost* (*Hermann-Löns-Gasse 4-20*, *Triester Straße 73, 73a* und *Auf der Tändelwiese 22, 24*) und *Triester-Siedlung Süd-Ost* (*Hermann-Löns-Gasse 24-40*) befanden sich im Geschäftsjahr 2019 in der Planungsphase – hier könnte im Herbst 2020 mit den Arbeiten begonnen werden. Hierdurch sollen weitere 162 Bestandeinheiten thermisch saniert werden.

Im Bereich der Wohnungseigentumsgemeinschaften wurden im Jahr 2019 die umfassend energetischen Sanierungen in der *Wachtelgasse 32-36*, *Mohnzeile 4-8* (24 Wohneinheiten) fertiggestellt sowie mit den Arbeiten in der *Münzgrabenstraße 187a-f* (83 Wohneinheiten, davon 75 im Eigentum der Stadt Graz) begonnen bzw. im Falle der *Münzgrabenstraße 187g, h* (28 Wohneinheiten, davon 25 im Eigentum der Stadt Graz) vorbereitet.

## 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.

Die Bilanzsumme in Höhe von TEUR 276.195 ergab eine Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 11.179.

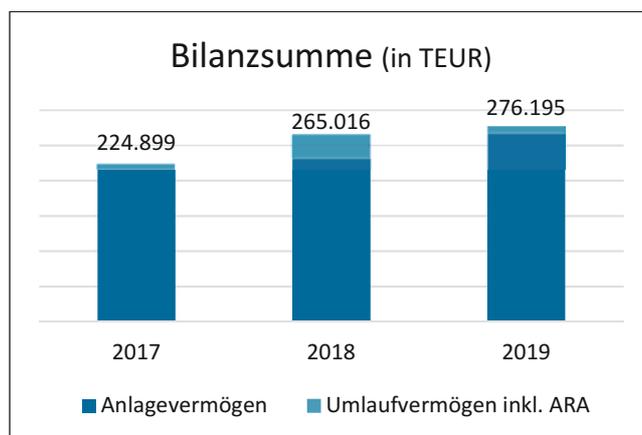


Diagramm 1: Entwicklung Bilanzsumme 2017-2019

Das Anlagevermögen hat sich von TEUR 232.569 auf TEUR 266.369 und somit um TEUR 33.800 erhöht. Hierin sind Zugänge im Bereich des Grund und Bodens durch Grundstücksankäufe bzw. aus der Liegenschaftsübertragung lt. GR-Beschluss von Dezember 2018 in Höhe von TEUR 3.872 sowie im Bereich der Gebäude durch Neubauten, Sanierungen, Fernwärmeeinbauten und Brauchbarmachungen mit Kategorieanhebungen sowie aus genannter Immobilienübertragung in Höhe von etwa TEUR 34.446 enthalten. Im sonstigen Anlagevermögen sind Zugänge von TEUR 63 zu verzeichnen. Abgänge waren im Jahr 2019 aufgrund eines Teilabganges einer Liegenschaft in Höhe von TEUR 14 zu verzeichnen. Die verbleibende Differenz der Erhöhung des Anlagevermögens ergibt sich aufgrund der jährlichen Abschreibungen im Bereich des Anlagevermögens in Höhe von TEUR 4.479. 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 31.12.2019 auf TEUR 4.113 und haben sich im Vergleich zu 2018 um TEUR 206 vermindert. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden ausnahmslos im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben und haben sich im Jahr 2019 mit TEUR 16 niedergeschlagen. Insgesamt haben sich im Geschäftsjahr 2019 somit Investitionen in Höhe von TEUR 38.382 abgebildet. Hierin enthalten ist auch die stadtinterne Immobilientransaktion in Höhe von TEUR 26.528, welche in der Gemeinderatssitzung von Dezember 2018 mit Wirksamkeit 1.1.2019 beschlossen wurde.

Im Umlaufvermögen kam es zu einer Verminderung von TEUR 29.470 auf TEUR 6.347. Diese Veränderung stammt im Wesentlichen aus den Guthaben bei Kreditinstituten aufgrund der Darlehenszuzahlung 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 erfolgte jedoch erst im Jahr 2019.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten haben sich von TEUR 2.977 auf TEUR 3.479 erhöht. Grund dafür ist die Erhöhung des Positivsaldos der Instandhaltungsrücklage, welche als Vorauszahlungen für künftig notwendige Erhaltungsarbeiten an die Wohnungseigentumsgemeinschaften geleistet werden müssen.

Durch den Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 654 hat sich das Eigenkapital des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ von TEUR 130.700 auf TEUR 130.046 vermindert.

Die Investitionszuschüsse haben sich von TEUR 2.904 auf TEUR 4.103 erhöht. Diese enthalten die Tilgungsanteile der nicht rückzahlbaren Annuitätzuschüsse 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 47 an Investitionszuschüssen aus Fördermitteln der Stadt Graz und TEUR 1.254 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 690 auf TEUR 787 erhöht, da im Jahr 2019 im Vergleich zum Jahr 2018 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 130.335 auf TEUR 140.879 erhöht. Diese Erhöhung stammt im Wesentlichen aus der Aufnahme von langfristigem Fremdkapital in Form von Darlehen in Höhe von TEUR 3.170 und einer Erhöhung in Höhe von TEUR 6.990 im Bereich der kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Girokonten), für die Vorfinanzierung von Bauvorhaben. 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 357 gekommen. Diese werden nach Fertigstellung und Endabrechnung der Projekte umfinanziert – diese anteiligen Kredite haben sich per 31.12.2019 um TEUR 271 erhöht. Dem gegenüber haben sich die Lieferverbindlichkeiten zum Stichtag im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 422 vermindert.

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 31.12.2019 von insgesamt TEUR 109.225 haben sich im Vergleich zum Jahr 2018 um TEUR 3.170 erhöht.

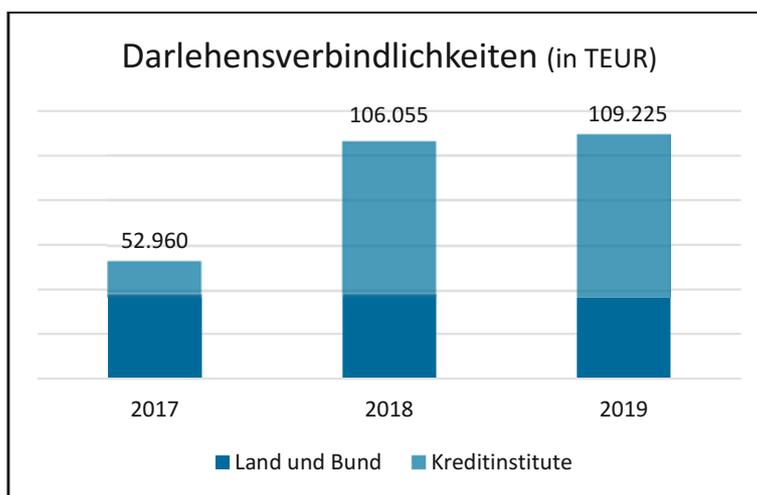


Diagramm 2: Entwicklung Darlehensverbindlichkeiten 2017-2019

Insgesamt kam es 2019 zu Schuldaufnahmen/-übernahmen bzw. sonstigen Erhöhungen von TEUR 4.027. Diese setzen sich hauptsächlich aus externen Schuldaufnahmen (Kreditinstitute bzw. Land Steiermark) in Höhe von TEUR 3.793 zusammen. Im Jahr 2019 wurden TEUR 148 an rückzahlbaren Annuitätzuschüsse 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 2019 um TEUR 86 erhöht haben. Darüber hinaus wurden Zinsabgrenzungen in Höhe von TEUR 495 vorgenommen. Tilgungen wurden im Geschäftsjahr 2019 in Höhe von TEUR 4.166 getätigt, wobei hiervon TEUR 52 dem Eigenbetrieb zu 100% ersetzt werden. Im Wohnungseigentumsbereich kam es zu anteiligen Schuldaufnahmen in Höhe von TEUR 707 und anteiligen Tilgungen von TEUR 436.

Zu erwähnen ist, dass in den Darlehensverbindlichkeiten per 31.12.2019 einerseits Darlehen in Höhe von TEUR 934 enthalten sind, welche dem Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ zur Gänze ersetzt werden, sowie andererseits nicht zuordenbare AOG-Darlehen in Höhe von TEUR 2.536 inkludiert sind.

Abschließend ist noch die 2018 neu hinzugekommene Position der passiven Rechnungsabgrenzung in Höhe von damals 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 die 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. Daher haben sich im Jahr 2019 diese passiven Rechnungsabgrenzungsposten um TEUR 7 auf TEUR 380 vermindert.

### Erläuterung der Finanz- und Vermögenslage

Der Cashflow aus dem ordentlichen Ergebnis (Jahresergebnis zuzüglich Abschreibungen) beträgt TEUR 3.768 (Vorjahr: 3.209).

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit und somit aus dem operativen Bereich beläuft sich im Geschäftsjahr 2019 auf TEUR 2.949 (Vorjahr: 3.720). Wesentliche Veränderungen im Working Capital sind aufgrund des Aufbaus der sonstigen Verbindlichkeiten im Bereich des anteiligen Negativsaldos der Instandhaltungsrücklage der Wohnungseigentumsgemeinschaften aufgrund von Sanierungsarbeiten 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 2019 zugesagten Annuitätenzuschüsse. Darüber hinaus haben sich die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber dem Vorjahr abgebaut.

Aus der Investitionstätigkeit des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ hat sich 2019 ein Cashflow von TEUR -37.024 (Vorjahr: TEUR -17.696) ergeben. Hierin ist auch die stadtinterne Immobilientransaktion in Höhe von TEUR 26.528 enthalten.

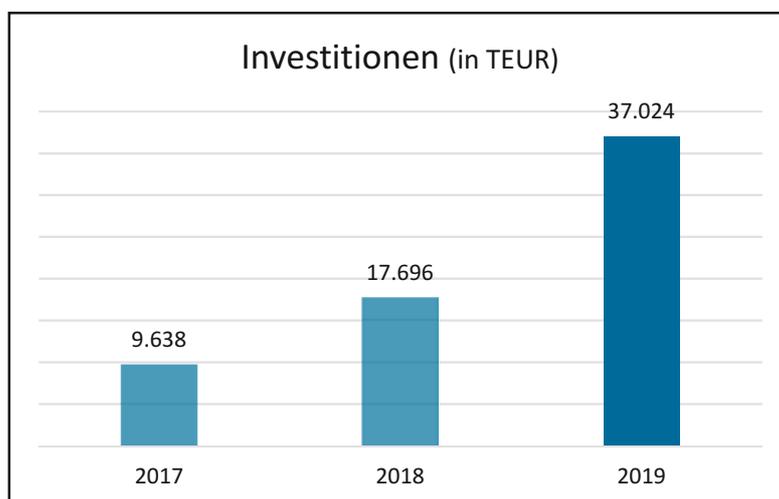


Diagramm 3: Entwicklung Investitionen 2017-2019

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt für das Jahr 2019 TEUR 10.431 (Vorjahr: 38.067). Hier bilden sich neben der Finanzierung durch Darlehensaufnahmen und durch den Cash-Pool auch Sacheinlagen durch die Stadt Graz 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 133.455 (Vorjahr: TEUR 99.300). 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 der Neuaufnahme von Darlehen bzw. der im Rahmen der Immobilientransaktion (beschlossen im Gemeinderat von Dezember 2018 – wirksam mit 1.1.2019) aufgenommenen Darlehensverbindlichkeiten.

Das Nettoumlaufvermögen (Working Capital) ergibt sich aus der Differenz des kurzfristigen Umlaufvermögens und des kurzfristigen Fremdkapitals und beträgt TEUR -29.091 (Vorjahr: TEUR -24.171). 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 Verminderung des Working Capital ergibt sich im Jahr 2019 im Wesentlichen aus der Erhöhung des Cashpool-Sollsaldos.

Die Eigenmittelquote gemäß § 23 Unternehmensreorganisationsgesetz (URG), welche sich aus dem Verhältnis Eigenkapital zu Gesamtkapital abzüglich Investitionszuschüsse berechnet, beträgt 47,79% (Vorjahr: 55,12%).

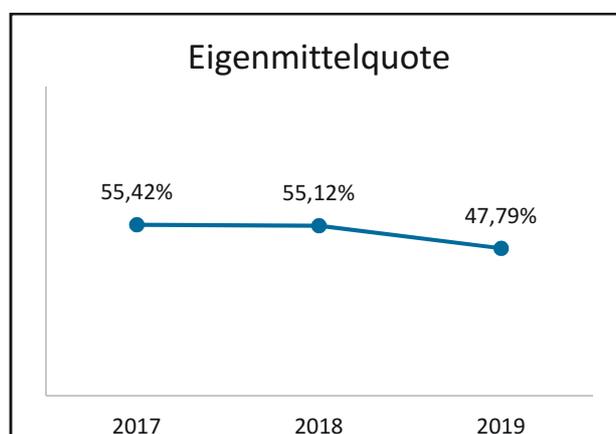


Diagramm 4: Entwicklung Eigenmittelquote 2017-2019

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 2019 37,2 Jahre (Vorjahr: 32,9 Jahre).

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

Der Anlagendeckungsgrad I (Verhältnis Eigenkapital inkl. Investitionszuschüsse zu Anlagevermögen) liegt bei 50,36% (Vorjahr: 57,45%). Wird zusätzlich auch das langfristige Fremdkapital miteinbezogen, ergibt sich der Anlagendeckungsgrad II (Verhältnis Eigenkapital inkl. Investitionszuschüsse und langfristiges Fremdkapital zu Anlagevermögen), welcher im Jahr 2019 bei 91,16% (Vorjahr: 91,47%) 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 2019 ein Deckungsgrad von 99,28% (Vorjahr: 98,36%).

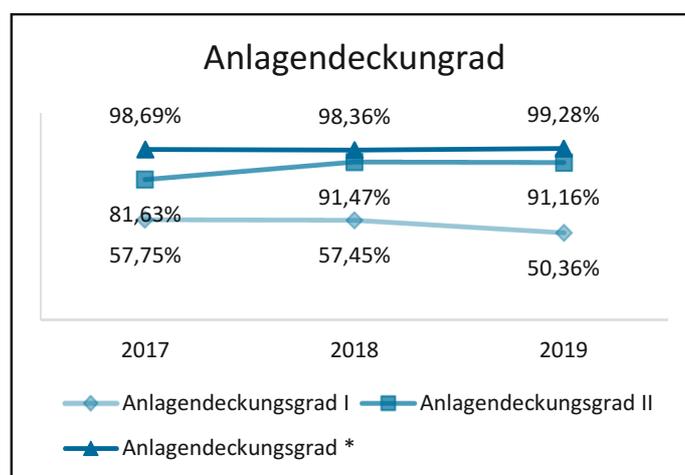


Diagramm 5: Entwicklung Anlagendeckungsgrade 2017-2019

### 1.3.1.2. Ertragslage

#### Erläuterung der Ertragslage

Das Jahresergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr von TEUR -315 auf TEUR -654 verschlechtert. In den folgenden Absätzen wird dazu Stellung genommen.

Die Betriebsleistung in Höhe von TEUR 20.490 (Vorjahr: TEUR 18.988) gliedert sich in Umsatzerlöse von TEUR 20.306 (Vorjahr: TEUR 18.668) - im Wesentlichen Mieterlöse - sowie sonstige betriebliche Erträge von TEUR 184 (Vorjahr: TEUR 320). In den Umsatzerlösen sind Leistungsentgelte der Stadt Graz für die Eigennutzungen in Höhe von TEUR 1.198 (Vorjahr: TEUR 104) enthalten. Dieser enorme Anstieg ist durch die Immobilientransaktion zu erklären, da mit Übertragung der Liegenschaften eine interne Rückmiete dieser durch die Stadt Graz in Höhe von TEUR 1.061 p.a. vereinbart wurde. Der weitere Anstieg bei den Mieterlösen stammt im Wesentlichen aus dem neuen Objekt Faunastraße 78 (erster Eigenneubau des Eigenbetriebes) wodurch insgesamt 38 zusätzliche Wohnungen von „Wohnen Graz“ vermietet werden. Daneben ist die ab Mai 2019 erfolgte Anpassung der Richtwertmietzinse als wesentlicher Aspekt dieser Steigerung zu erwähnen. Darüber hinaus sind die steigenden Mieterlöse durch Brauchbarmachungen mit Kategorieanhebungen und förderungsbedingten Anpassungen der Mietzinse zu erklären.

Der Sachaufwand hat sich von TEUR 12.288 auf TEUR 12.410 erhöht und ist somit annähernd gleichgeblieben. Der relativ geringe Anstieg ist im Bereich der Leerstellungskosten zu verzeichnen. Diese stehen im Zusammenhang mit dem Angebotsüberhang am Grazer Wohnungsmarkt, wodurch sich der Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ 2019 mit einer enormen Anzahl von Kündigungen auseinandersetzen musste.

Die Veränderung des Personalaufwandes von TEUR 2.801 auf TEUR 2.965 ergibt sich einerseits aufgrund der jährlichen Personalkostensteigerungen, Vorrückungen sowie Beförderungen. Andererseits gab es im 2. Halbjahr 2019 zwei erforderliche Nachbesetzungen aufgrund künftiger Pensionsantritte, wobei es hier während der Einschulungsphase zu Doppelbesetzungen kommt.

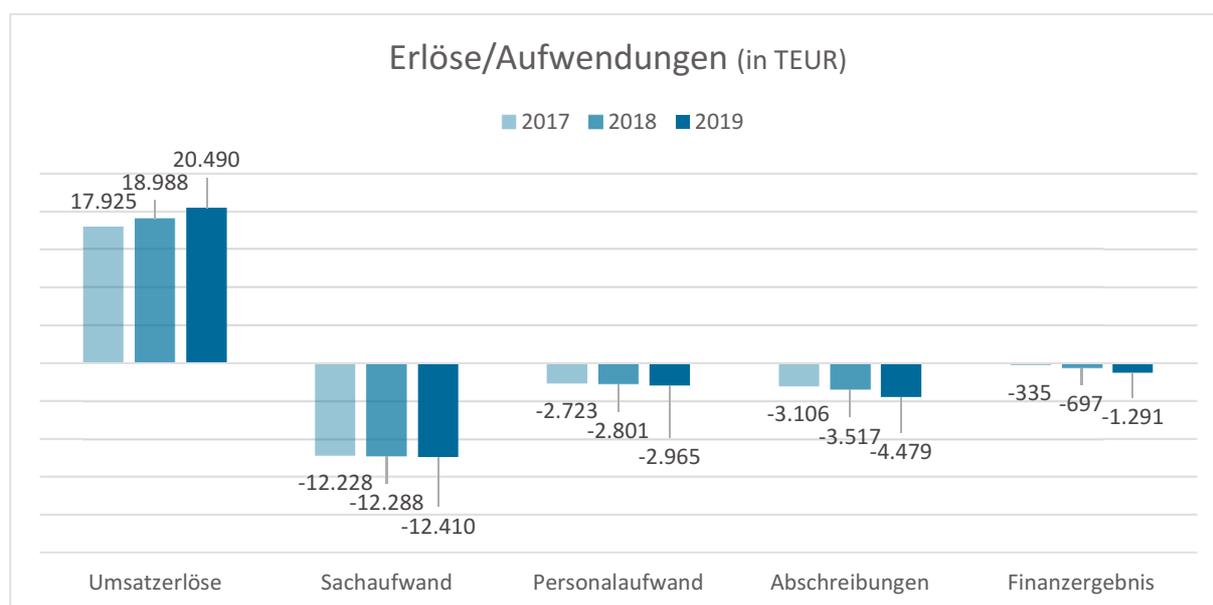


Diagramm 6: Entwicklung Umsatzerlöse und Aufwendungen 2017-2019

Aufgrund von Investitionen in Gebäude – Neubauten, Sanierungen, Brauchbarmachungen mit Kategorieanhebungen sowie Fernwärmeeinbauten – erhöhten sich die Abschreibungen von TEUR 3.517 auf TEUR 4.479. Wesentlicher Bestandteil dieser Erhöhung ist auch die Abschreibung der 7 neuen Liegenschaften aus der letzten Immobilientransaktion mit einem Betrag von insgesamt TEUR 514.

Das Finanzergebnis sank aufgrund des steigenden Zinsaufwandes von TEUR -697 auf TEUR -1.291. Grund hierfür ist vor allem die Umfinanzierung des bestehenden Sollstandes im Bank Austria Cashpool in ein endfälliges Darlehen mit (höherer) Fixverzinsung sowie die Aufnahme der zweiten 25-Mio.-Darlehenstranche für die Finanzierung der bereits erwähnten stadinternen Immobilientransaktion.

## 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 5.115 (Vorjahr: TEUR 3.899).

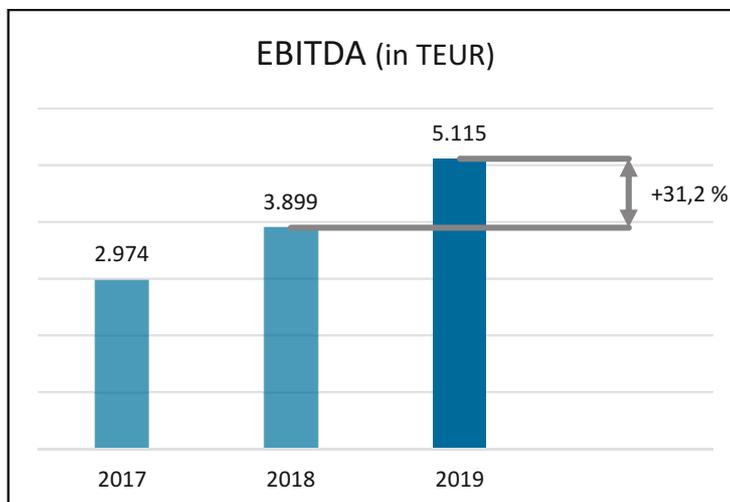


Diagramm 7: Entwicklung EBITDA 2017-2019

Nach Abzug der Abschreibungen in Höhe von TEUR 4.479 ergibt sich das EBIT (*Earnings before interest and taxes* – Ergebnis vor Zinsen und Steuern) = Betriebsergebnis, welches TEUR 637 (Vorjahr: TEUR -130) beträgt. Demgegenüber steht ein Finanzergebnis in Höhe von TEUR -1.291 (Vorjahr: TEUR -697).

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 -654 dem Jahresfehlbetrag. Dieser Jahresverlust 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 2019 wurden 1.288 (Vorjahr: 1.234) Gemeindewohnungsansuchen eingebracht, wobei zum 31.12.2019 379 (Vorjahr: 539) positive Vormerkungen vorlagen. Das Wohnungsmanagement hat insgesamt 697 (Vorjahr: 757) Wohnungen (inkl. Wohnungswechsel) zu-

gewiesen, hierbei haben 375 (Vorjahr: 317) Zuweisungen stadt eigene Wohnungen betroffen und 322 (Vorjahr: 440) Zuweisungen sind auf Wohnungen in Übertragungswohnbauten entfallen. Dadurch konnten insgesamt 1.347 (Vorjahr: 1.458) Personen wohnversorgt werden. Somit ergibt sich für das Geschäftsjahr 2019 eine durchschnittliche Anzahl von wohnversorgten Personen pro Wohneinheit von 1,93 (Vorjahr: 1,93). Die durchschnittliche Nutzfläche pro Person betrug 30,02 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 28,55 m<sup>2</sup>).

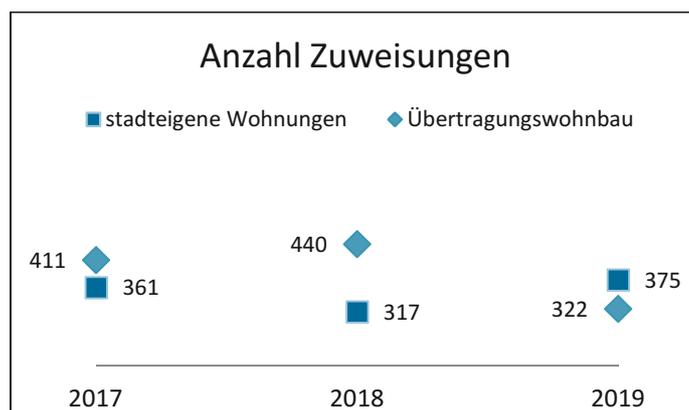


Diagramm 8: Entwicklung Zuweisungen 2017-2019

Die durchschnittlichen Wartezeiten nach Haushaltsgröße stellte sich wie folgt dar:

	2019	2018
Ein-Personen-Haushalt	60	81
Zwei-Personen-Haushalt	59	53
Drei-Personen-Haushalt	76	64
Mehrpersonen-Haushalt	60	80

Insgesamt wurden 334 (Vorjahr: 274) Wohnungswechsel beantragt. Hiervon konnten 188 (Vorjahr: 179) Ansuchen positiv bewertet werden, wovon wiederum 114 (Vorjahr: 126) Wohnungswechsel auch tatsächlich umgesetzt werden konnten.

Die durchschnittliche Dauer der Wohnungsvergabe, gemessen ab Freimeldung der Wohnung durch das Gebäudemanagement bis hin zur Zuweisung, hat 71,03 Tage (Vorjahr: 53,83) 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 2019 EUR 154.387,42 (Vorjahr: EUR 116.047,24) betragen.

### 1.3.2.2. Kennzahlen Gebäudemanagement (GEMA)

Von den insgesamt 4.349 (Vorjahr: 4.310) städtischen Gemeindewohnungen wurden im Jahr 2019 vom technischen Gebäudemanagement bei 291 (Vorjahr: 324) Wohnungen Brauchbarmachungen durchgeführt. Im Zuge dieser ist es bei 100 (Vorjahr: 85) Wohnungen zu einer Kategorieanhebung (=Erhöhung der Mieteinnahmen) gekommen.

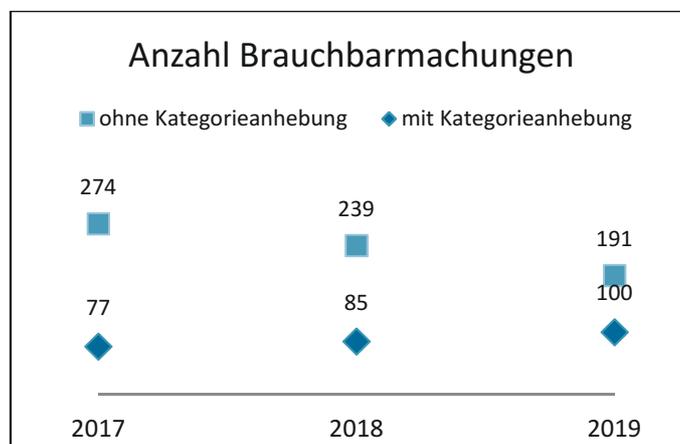


Diagramm 9: Entwicklung Brauchbarmachungen 2017-2019

Die durchschnittlichen Kosten einer Brauchbarmachung lagen im Geschäftsjahr 2019 bei EUR 14.040,00 (Vorjahr: EUR 12.184,00) (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 87 (Vorjahr: 63) 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 2019 auf EUR 432.870,76 (Vorjahr: EUR 311.872,78). 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 40 (Vorjahr: 80) Fernwärmeeinbauten in Wohnungen vorgenommen, wodurch die Anzahl der an Fernwärme angeschlossenen Wohnungen auf 3.615 gestiegen ist. Insgesamt entsprechen derzeit 90,76% (Vorjahr: 89,95%) 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 2019 EUR 2,40 (Vorjahr: EUR 2,37).

Im Jahr 2019 hat das Gebäudemanagement 170 (Vorjahr: 149) Kündigungsverfahren eingeleitet, wovon 111 (Vorjahr: 143) Kündigungen rechtskräftig wurden. Des Weiteren wurden 36 (Vorjahr: 43) Delogierungen durchgeführt.

Die Wohnungskontrollstelle hat im Jahr 2019 insgesamt 1.001 (Vorjahr: 762) Überprüfungen durchgeführt, wodurch 2 (Vorjahr: 13) Wohnungen freigeworden sind. Seit Mitte 2018 werden nur mehr stadteigene Wohnungen kontrolliert.

### 1.3.2.3. Kennzahlen Baumanagement (BAUMA)

Das Baumanagement hat 2019 insgesamt 273 (Vorjahr: 136) Bestandswohnungen thermisch saniert. Die durchschnittlichen Kosten hierfür haben 471,24 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 477,73 EUR/m<sup>2</sup>) betragen. Die zusätzlichen Kosten bei einem Liftanbau haben sich im Schnitt auf 93,29 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 86,45 EUR/m<sup>2</sup>) belaufen. Die Kosten für eine thermische Sanierung unterliegen aufgrund der unterschiedlichen vorhandenen Bausubstanz der Gebäude sowie aufgrund von zusätzlichen Dach- oder Kanalsanierungsarbeiten starken Schwankungen.

Es wurden in diesem Geschäftsjahr keine (Vorjahr: 28) Wohnungen umfassend saniert, da die für diese Förderungsvariante in Frage kommenden Projekte weitestgehend umgesetzt wurden.

Durch die genannten Sanierungsmaßnahmen konnte ein Heizwärmebedarf von 1.688.492 kWh (Vorjahr: 1.240.922 kWh) eingespart werden.

Im Jahr 2019 wurden im Bereich des Neubaus keine (Vorjahr: 109) Wohnungen im Übertragungswohnbau fertiggestellt. Die Fertigstellung der ersten städtischen Wohnungen durch Eigenerrichtung des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ in der Faunastraße 78 ist im März 2019 erfolgt. Hierbei wurden 38 neue stadteigene Wohnungen geschaffen und an die MieterInnen übergeben. Die Kosten je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche betragen bei diesem Projekt rund EUR 1.686,03. Im Vergleich dazu lagen die Errichtungskosten bei den letzten drei Übertragungswohnbauten zwischen EUR 1.716,93 und 2.322,73 pro m<sup>2</sup>.

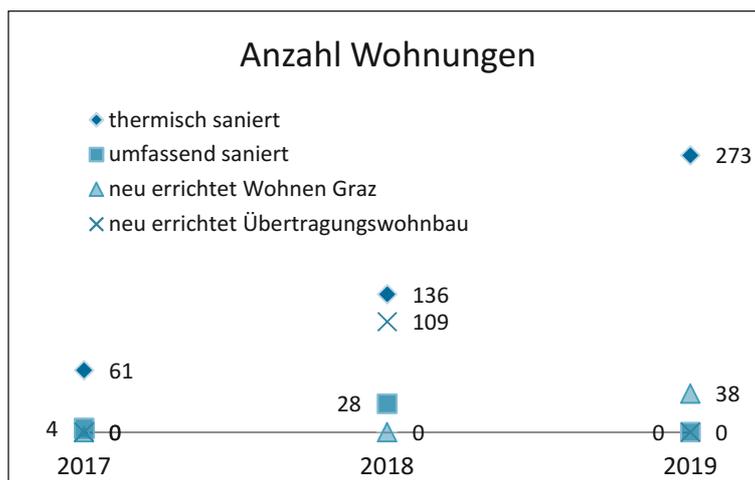


Diagramm 10: Entwicklung Sanierung/Neubau 2017-2019

## 1.4. Forschungsstudien und Wettbewerbe

Im Geschäftsjahr 2019 wurden keine Forschungsstudien in Auftrag gegeben.

Für das Eigenneubauprojekt Adlegasse 39 wurde eine Planerausschreibung mit integrierter Entwurfsausarbeitung durchgeführt. Zur Errichtung von rund 20 Gemeindewohnungen für junge GrazerInnen und einem Vereinslokal konnte die Angebotsausarbeitung des Grazer Architekturbüros Arch. DI Dr. Hans-Jörg Tschom die Fachjury in der Sitzung vom 03.05.2019 architektonisch und inhaltlich überzeugen.

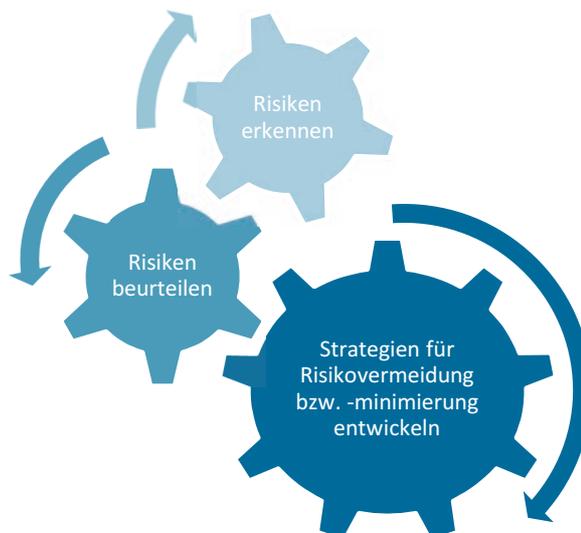


Abbildung 11: Adlegasse 39  
© Wohnen Graz

## 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.

Gemäß § 17 Abs. 4 des Organisationsstatutes des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ hat im Zuge der Erstellung des ersten Jahresabschlusses sowie in weiterer Folge alle drei Jahre eine Prüfung des internen Kontrollsystems durch eine dazu befugte Fachfrau/einen befugten Fachmann zu erfolgen.

Die Steirische Prüfungs- und BeratungsGmbH, 8010 Graz, wurde im Rahmen der Bestellung zum Jahresabschlussprüfer 2019 beauftragt eine Überprüfung des internen Kontrollsystems bezüglich ausgewählter rechnungslegungsbezogener Prozesse durchzuführen.

Im Jahr 2019 wurden die folgenden rechnungslegungsbezogene Prozesse für die Prüfung ausgewählt:

- Prozess „Rechnungslegungsrelevante Schnittstellen zur Steuerberatungskanzlei BDO Steiermark GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft“
- Prozess „Jahresabschlusserstellung“
- Prozess „Zahllauf“

Die aus der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse führten zum Ergebnis, dass das interne Kontrollsystem bezüglich der oben angeführten Prozesse von den gesetzlichen Vertretern des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ wirksam konzipiert, eingerichtet und aufrechterhalten wird, um mit hinreichender Sicherheit die Ziele des Eigenbetriebes in Hinblick auf:

- Verlässlichkeit der Rechnungslegung und somit die Aufstellung eines Jahresabschlusses, der frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist
- Den Schutz des Vermögens
- Die Aufzeichnungen richtig, vollständig und zeitnah durchzuführen

zu erreichen.

Die nächste Überprüfung des internen Kontrollsystem ausgewählter rechnungslegungsbezogener Prozesse ist im Jahr 2022 geplant.

### 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 Eigenneubaus bzw. der Grundstücksbevorratung

Im Bereich des Eigenneubaus durch den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ soll Anfang 2021 mit den Projekten in der *Adlergasse 39* (ca. 20 WE) sowie am *Grünanger* (60 WE) begonnen werden. Hierbei werden insgesamt rund 80 neue stadteigene Wohnungen geschaffen. In der *Adlergasse 39* 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 134 neue Wohneinheiten mit Einweisungsrecht der Stadt Graz geschaffen werden können. Der Baubeginn soll Mitte 2020 erfolgen.

Mit dem Bau von 60 geförderten Mietwohnungen in der *Waagner-Biro-Straße 49, 49a* (*Starhembergasse*) durch die Baurechtsnehmerin ÖWG, für welche die Stadt Graz das Einweisungsrecht besitzt, konnte im Herbst 2018 begonnen werden. Die Fertigstellung ist im Herbst 2020 geplant.

Auf den beiden in der *Plüddemanngasse (27 und 27a)* zugekauften Grundstücken, für welche ein Baurechtsvertrag mit der ÖWG geschlossen wurde, soll im Frühjahr 2020 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 in das Eigentum von „Wohnen Graz“ übergegangen. Danach erfolgte die Ausschreibung eines Baurechtes, welches an die Genossenschaft ENW vergeben wurde. Bei diesem Projekt in Holzbauweise sollen 65 weitere geförderte Mietwohnungen mit Zuweisungsrecht von „Wohnen Graz“ entstehen. Der Baustart soll Ende 2020 erfolgen.

Auf der im Dezember 2018 mit aufschiebender Bedingung erworbenen Liegenschaft *Kasernstraße/Trattenweg* (*Kirchner-Kaserne*) sollen bis zu 90 weitere Wohneinheiten geschaffen werden. Nach Ausschreibung eines Baurechtes an eine steirische gemeinnützige Wohnbauvereinigung wird durch die Baurechtsnehmerin im Anschluss ein Architektenwettbewerb ausgeschrieben.

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

In der Sanierungsoffensive 2019/2020 sind 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 rund 270 Bestandswohnungen von den thermischen Maßnahmen betroffen sein. Die bauliche Umsetzung dieser Objekte ist für Anfang 2021 projektiert.

Im Bereich der Wohnungseigentumsobjekte sind für das Wirtschaftsjahr 2020 bzw. 2021 thermische Sanierungen der Objekte *Auf der Tändelwiese 4-6* sowie *Neuholdaugasse 72-76*, *Neuholdaugasse 83-89* und *Neuholdaugasse 84-88* geplant. Hierbei stehen von den insgesamt 144 zu sanierenden Wohnungen rund 118 Wohnungen im Eigentum der Stadt Graz. Darüber hinaus soll im Geschäftsjahr 2020 die im Herbst 2019 gestartete umfassend energetische Sanierung in der *Münzgrabenstraße 187a-h* mit 111 Wohneinheiten (100 davon im Eigentum der Stadt Graz) finalisiert werden.

## Sonstige geplante Maßnahmen

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

- *„Imageoffensive“*  
Die 2018 gestartete Imagekampagne soll auch 2020 – wenn auch in abgespeckter Form – weitergeführt werden. Hauptaugenmerk soll hier auf Schaltungen in diversen Medien liegen.
- *„Lichtsafari“*  
Aufgrund der positiven Rückmeldungen zu dem 2018 durchgeführten Pilotprojekt wurde entschieden weitere stadteigene Siedlungen „auszuleuchten“ und somit das Sicherheitsgefühl der Bewohner zu stärken. Die im Geschäftsjahr 2019 vorbereiteten Maßnahmen in der *Triester-Siedlung* sollen 2020 umgesetzt werden und somit 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.
- *„Rauchmelderaktion“*  
Die im Jahr 2019 neuerlich gestartete Aktion, bei welcher BestandsmieterInnen von „Wohnen Graz“ angeboten wird, deren Wohnungen kostenlos mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten, soll 2020 finalisiert werden.

## 4. Nachtragsbericht

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag:

Die Ende des Jahres 2019 in China (Provinz Hubei) ausgebrochene Covid-19-Krise hat sich bis heute zu einer globalen Pandemie entwickelt und bereits alle Kontinente erreicht. Aufgrund der exponentiellen Ausbreitung des Virus und der damit verbundenen Belastung der Gesundheitssysteme weltweit, haben zahlreiche Staaten massive Einschränkungen im Hinblick auf die Freiheitsrechte und damit verbunden auch die wirtschaftliche Tätigkeit ihrer Volkswirtschaften gesetzt. Dazu zählen insbesondere die Schließung von Geschäften ganzer Sektoren (nahezu alle Bereiche, abgesehen jener der Grundversorgung wie Lebensmittel, Pharmazeutika, etc.), tlw. rigide Ausgangssperren, Platz- und Veranstaltungsverbote sowie Grenzkontrollen.

Die Einschränkungen der Freiheitsrechte und der wirtschaftlichen Tätigkeit haben die Weltwirtschaft schwer getroffen. Es ist mit einer globalen Rezession zu rechnen und dies trotz massiver Stützungen der Staaten und Zentralbanken zur Sicherung von Arbeitsplätzen und Unternehmen. Die Maßnahmen umfassen insbesondere Überbrückungskredite, Stundungen, Kurzarbeit, Garantien und Zuschüsse. Mit einer Entspannung der wirtschaftlichen Lage ist erst dann zu rechnen, wenn die behördlichen Maßnahmen, wie Ausgangsbeschränkungen, schrittweise aufgehoben werden können, da dadurch insbesondere der private Konsum bzw. Ausgaben für Freizeit weitestgehend zusammengebrochen sind.

Der Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ hat während dieser Krise auf einen Notbetrieb umgestellt. Die MitarbeiterInnen haben von 16. März bis 15. Mai 2020 größtenteils im Homeoffice ihre Arbeit verrichtet. Vor Ort wurde während dieser Zeit in den einzelnen Bereichen ein Journdienst eingerichtet. Die KundInnenanliegen wurden telefonisch oder per E-Mail erledigt. Ab Mitte April 2020 wurde der eingeschränkte Parteienverkehr unter Einhaltung strenger Sicherheitsmaßnahmen eingeführt, bei welchen KundInnen nach telefonischer Terminvereinbarung ihre Anliegen, welche den persönlichen Kontakt zwingend erfordern, wieder vor Ort erledigen konnten.

Während dieser schwierigen Zeit hat sich jedoch eines gezeigt – der Wert von Gemeindewohnungen für die Grazer Bevölkerung. Es waren kaum Kündigungen bestehender MieterInnen, jedoch eine enorme Anzahl neuer Gemeindewohnungsansuchen zu verzeichnen.

Der Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ hat auch zahlreiche Maßnahmen gesetzt, um die bestehenden MieterInnen in diesen schwierigen Zeiten zu unterstützen. So wurden umgehend sämtliche Räumungstermine aufgeschoben und keine neuen Kündigungsverfahren eingeleitet sowie die Möglichkeit der Stundung eingeräumt. Den Geschäftstreibenden, welche aufgrund der Covid-19-Krise von den Schließungen betroffen waren, wurden für die Monate April und Mai 2020 der Hauptmietzins erlassen. Für WohnungsmieterInnen wurde vom Amt für Wohnungsangelegenheiten die Möglichkeit geschaffen, um eine Mietzinszahlung anzusuchen, sofern aufgrund der Krise Einkommenseinbußen erlitten wurden.

Auch wenn die Auswirkungen dieser Krise für den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ wohl eher eine untergeordnete Rolle spielen werden, sind mit dieser Krise für die Stadt Graz samt allen ihren Beteiligungen enorme Umsatzeinbußen verbunden. Um diese auf Haus-Graz-Ebene erlittenen Minder-

einnahmen decken zu können, wurde mittlerweile ein Investitionsstopp ausgerufen. Dies hat somit auch Auswirkungen auf den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“, wodurch aus jetziger Sicht nicht absehbar ist, ob die von „Wohnen Graz“ geplanten Projekte/Maßnahmen plangemäß umgesetzt werden können oder sich diese zeitlich verschieben werden.

Graz, 10. Juni 2020  
 Für die Stadt Graz  
 Für den Eigenbetrieb Wohnen Graz



STADT  
**GRAZ**  
 Wohnen Graz  
 Schillerplatz 4 | 8010 Graz

Der Geschäftsführer  
 Mag. Gerhard Uhlmann

**Wohnen Graz**

Schillerplatz 4 | 8011 Graz

Tel.: +43 316 872-5400

Fax: +43 316 872-5409

wohnungswesen@stadt.graz.at

[www.graz.at/wohnen](http://www.graz.at/wohnen)



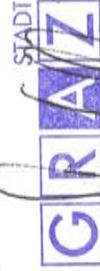
**A N L A G E N**

**Eigenbetrieb Wohnen Graz**

# **AHRESABSCHLUSS**

zum 31. Dezember 2019

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR	Passiva	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
<b>Aktiva</b>					
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			Kapital zu Beginn des Geschäftsjahres	130.700.032,24	123.854.476,19
1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software	31.639.303,76	31.623.806,83	Kapitaländerungen	0,00	7.160.064,83
II. Sachanlagen			Jahresverlust	-653.795,85	-314.508,78
1. Grundstücke und Bauten davon Grundwert	230.439.577,86 64.760.919,11	196.467.444,17 60.903.560,74		130.046.236,39	130.700.032,24
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	166.570,27	147.343,70	<b>B. Investitionszuschüsse</b>	4.102.590,74	2.904.022,77
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	4.123.731,23	4.329.968,03	<b>C. Rückstellungen</b>	787.466,27	690.233,33
	234.729.879,36	200.944.755,90	1. sonstige Rückstellungen		
	266.369.183,12	232.568.562,73	<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
<b>B. Umlaufvermögen</b>			1. Verbindlichkeiten gegenüber Bund und Land davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	36.840.550,24 3.459.903,74 33.380.646,50	38.600.431,62 3.778.082,89 34.872.348,73
I. Vorräte			2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	94.533.817,37 24.430.459,57 70.103.357,80	82.613.653,99 17.801.950,14 64.811.703,85
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	11.500,00	11.500,00	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	949.745,80 949.745,80 0,00	1.372.060,23 1.199.100,86 172.959,37
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			4. Verbindlichkeiten gegenüber Stadt Graz davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.024.194,43 1.024.194,43	937.979,79 937.979,79
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	194.713,46	214.622,31	5. sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	7.530.655,55 250,61 3.979.970,86 3.550.684,69	6.811.297,10 0,00 2.744.622,72 4.066.674,38
2. Forderungen gegenüber Stadt Graz	524.472,62	523.292,09		140.878.963,39	130.335.422,73
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	3.960.612,73 3.574.321,98	3.421.710,18 2.887.991,26		33.844.274,40 107.034.688,99	26.411.736,40 103.923.688,33
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.679.798,81	4.159.624,58		379.794,94	386.741,04
	1.656.020,78	25.299.281,58		276.195.051,73	265.016.452,11
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	6.347.319,59	29.470.406,16	<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	3.478.549,02	2.977.483,22			
<b>Summe Aktiva</b>	276.195.051,73	265.016.452,11	<b>Summe Passiva</b>	276.195.051,73	265.016.452,11



Wolfgang  
Schilkefeldt | 010 Graz

	2019 EUR	2018 EUR
1. Umsatzerlöse	20.306.028,75	18.667.925,07
2. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	67.728,95	0,00
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	46.000,00	18.718,10
c) übrige	70.704,94	301.316,15
	<u>184.433,89</u>	<u>320.034,25</u>
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen		
a) Betriebskosten	-6.964.386,84	-6.815.238,25
4. Personalaufwand		
a) Gehälter	-2.480.388,63	-2.356.600,61
b) soziale Aufwendungen	-484.839,44	-444.551,17
aa) Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-51.007,11	-47.575,67
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-427.619,98	-396.942,60
	<u>-2.965.228,07</u>	<u>-2.801.151,78</u>
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4.478.693,49	-4.028.973,14
<i>davon außerplanmäßige Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens</i>	0,00	-512.460,33
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) übrige	-5.445.361,17	-5.472.619,19
7. <b>Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)</b>	<b>636.793,07</b>	<b>-130.023,04</b>
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	193.942,21	178.274,31
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.484.532,29	-875.221,32
10. <b>Zwischensumme aus Z 8 bis 9 (Finanzergebnis)</b>	<b>-1.290.590,08</b>	<b>-696.947,01</b>
11. Steuern vom Einkommen	1,16	0,94
12. <b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-653.795,85</b>	<b>-826.969,11</b>
13. <b>Jahresfehlbetrag</b>	<b>-653.795,85</b>	<b>-826.969,11</b>
14. Auflösung von Rücklagen	0,00	512.460,33
15. <b>Jahresverlust</b>	<b>-653.795,85</b>	<b>-314.508,78</b>

