

Gr. Mag. Armin Sippel, MPA

Graz, 29.04.2021

Bericht an den Gemeinderat

GZ: WG-039853/2016/0053

Betreff: Wohnen Graz Geschäftsbericht 2020

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

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

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

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

ANTRAG

der Gemeinderat wolle beschließen:

Genehmigung des Geschäftsberichtes 2020 des Eigenbetriebes Wohnen Graz.

Anlage:

Geschäftsbericht 2020 des Eigenbetriebes Wohnen Graz

Die Bearbeiterin:

Alexandra Wumbauer BSc MSc
elektronisch unterschrieben

Der Geschäftsführer:

Mag. Gerhard Uhlmann
elektronisch unterschrieben

Der Stadtrat:

Bürgermeisterstellvertreter
Mag. (FH) Mario Eustacchio
elektronisch unterschrieben

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


Der/Die SchriftführerIn:




Der/Die Vorsitzende:


Mag. Armin Sippel, MPA

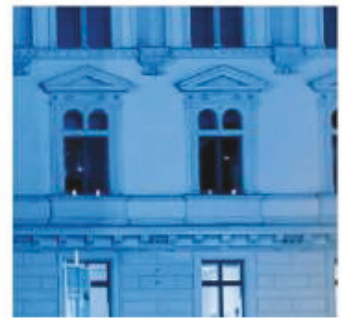
~~Abänderungs-/Zusatzantrag:~~

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 type="checkbox"/>	einstimmig	<input checked="" type="checkbox"/>	mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.	
<input type="checkbox"/>	Beschlussdetails siehe Beiblatt			
Graz, am <u>29.4.21</u>		Der/die SchriftführerIn: 		

	Signiert von	Wumbauer Alexandra
	Zertifikat	CN=Wumbauer Alexandra,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-04-08T11:38:10+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Uhlmann Gerhard
	Zertifikat	CN=Uhlmann Gerhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-04-08T12:35:01+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Eustacchio Mario
	Zertifikat	CN=Eustacchio Mario,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-04-08T15:58:39+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.



GESCHÄFTSBERICHT

2 | 0 | 2 | 0

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	14
1.3.1. Finanzielle Leistungsindikatoren	14
1.3.1.1. Kapitalstruktur, Vermögens- und Finanzlage	14
1.3.1.2. Ertragslage	20
1.3.2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	23
1.3.2.1. Kennzahlen Wohnungsmanagement (WOMA)	23
1.3.2.2. Kennzahlen Gebäudemanagement (GEMA).....	24
1.3.2.3. Kennzahlen Baumanagement (BAUMA).....	25
1.4. Forschungsstudien und Wettbewerbe	25
2. Risikomanagement	26
3. Voraussichtliche Entwicklung von Wohnen Graz	28
4. Nachtragsbericht	30

Anlagen:

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020	I
---	---

1. Wirtschaftsbericht

Der Wirtschaftsbericht beinhaltet Erläuterungen zu den Geschäfts- und Rahmenbedingungen, Informationen zum Geschäftsverlauf und zu den Projekten des Wirtschaftsjahres 2020 sowie zur Leistungsentwicklung und zu den in Auftrag gegebenen Forschungsstudien und Wettbewerben des Eigenbetriebes Wohnen Graz des vergangenen Geschäftsjahres.

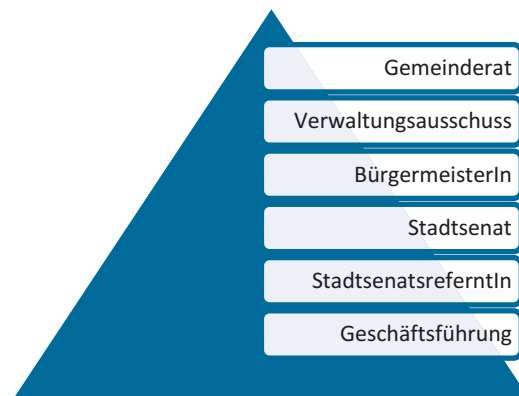
1.1. Erläuterung zu den Geschäfts- und Rahmenbedingungen

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 2020 das sechste Geschäftsjahr in Eigenverantwortung.

1.2. Informationen zum Geschäftsverlauf und zu den Projekten

Bereits mit 1.1.2015 wurden die nicht-hoheitlichen Agenden des Amtes für Wohnungsangelegenheiten in den Eigenbetrieb Wohnen Graz ausgegliedert. Das nunmehr sechste Geschäftsjahr der Unternehmung stand ganz im Zeichen von Corona.

Die Ende des Jahres 2019 in China (Provinz Hubei) ausgebrochene Covid-19-Krise hat sich bis heute zu einer globalen Pandemie entwickelt und schon lange 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 (teilweise nahezu alle Bereiche, abgesehen jener der Grundversorgung wie Lebensmittel, Pharmazeutika, etc.), teilweise 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 zu Beginn 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. Nach einer Entspannung der Lage über den Sommer musste danach auf die steigenden Infektionszahlen reagiert werden. Seit September 2020 bestehen bei Wohnen Graz zwei voneinander getrennte Teams, welche tageweise abwechselnd den Dienst vor Ort verrichten. Durch die mittlerweile erfolgte Ausstattung eines Großteils der Mitarbeiter mit mobilen Arbeitsgeräten kann aber auch im Homeoffice uneingeschränkt gearbeitet werden.



*Abbildung 1: Unter strengen Sicherheitsmaßnahmen war es möglich in wichtigen Angelegenheiten nach telefonischer Vereinbarung persönliche Termine vor Ort am Schillerplatz wahrzunehmen.
© Wohnen Graz*

Während dieser schwierigen Zeit hat sich jedoch eines gezeigt – der Wert von Gemeindewohnungen für die Grazer Bevölkerung. Die Nachfrage nach städtischen Wohnungen ist im Vergleich zu den Vorjahren gestiegen und es wurden im Jahr 2020 mehr Ansuchen um die Zuweisung einer

Gemeindewohnung gestellt. Während des ersten Lockdowns im Frühjahr 2020 war ein deutlicher Rückgang an Kündigungen von beiden Seiten zu verzeichnen. Betrachtet man das Gesamtjahr 2020 ist dieser Rückgang jedoch nicht mehr so stark ausgeprägt. Der Eigenbetrieb Wohnen Graz hat auch zahlreiche Maßnahmen gesetzt, um die bestehenden MieterInnen in diesen schwierigen Zeiten zu unterstützen. So wurden umgehend sämtliche Räumungstermine (Delogierungen) aufgeschoben und keine neuen Kündigungsverfahren eingeleitet sowie die Möglichkeit der Stundung eingeräumt. Den MieterInnen von Geschäftsräumlichkeiten, welche sich im Vermögen von Wohnen Graz (Stadt Graz) befinden, wurde aufgrund der behördlichen Schließungen für die Monate April und Mai 2020 der Hauptmietzins erlassen. Für WohnungsmieterInnen von Gemeindewohnungen wurde vom Amt für Wohnungsangelegenheiten die Möglichkeit geschaffen, trotz Verzicht im Zuge der Wohnungszuweisung, um eine Mietzinszahlung anzusuchen, sofern aufgrund der Covid-Krise Einkommenseinbußen erlitten wurden.

Auch wenn die Auswirkungen dieser Krise für den Eigenbetrieb Wohnen Graz finanziell gesehen 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 Mindererlöse decken zu können, wurde im Frühjahr 2020 ein Investitionsstopp, welcher grundsätzlich bis zur Verabschiedung des Nachtragsbudgets im November 2020 galt, ausgerufen. Somit durften nur bereits genehmigte und beauftragte Leistungen getätigt werden und auch im nicht-investiven Bereich galt es möglichst sparsam zu wirtschaften. Dieser Investitionsstopp hatte somit auch Auswirkungen auf den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“, da Wohnen Graz geplante Projekte/Maßnahmen nicht plangemäß umsetzen konnte und sich diese somit zeitlich verschoben haben.

Im Rahmen der Grundstücksbevorratung konnte Wohnen Graz 2020 zwar keine weiteren Liegenschaften ankaufen, jedoch befindet sich eine bereits im Jahr 2018 begonnene Verkaufsverhandlung in der Endphase (*Kirchnerkaserne* ca. 100 Wohneinheiten). Für die budgetäre Bedeckung hierfür wurde bereits in der damaligen Projektgenehmigung aus Dezember 2018 gesorgt. Darüber hinaus hat sich im Geschäftsjahr ein weiterer Liegenschaftsankauf angebahnt, für welchen die Finanzierung bereits im Rahmen des Budgetbeschlusses 2021 gesichert wurde. Des Weiteren wurden zwei Liegenschaften der Stadt Graz in den Eigenbetrieb eingelegt, welche bislang noch nicht Wohnen Graz vermögensrechtlich zugeordnet waren. Dabei handelt es sich neben der Baurechtsliegenschaft *Triester Straße 87a* um die Liegenschaft *Denzel Süd*, welche im Sommer 2021 vom ehemaligen Liegenschaftseigentümer übernommen werden soll um im Anschluss ein Baurecht für die Schaffung von rund 65 weiteren geförderten Sozialwohnungen mit einem Zuweisungsrecht für die Stadt Graz auszuschreiben.



Abbildung 2: Wohnungen für Grazerinnen und Grazer
 © achtzigzehn/Marija Kanizaj/Lupi Spuma

Die im Jahr 2018 gestartete Mehrwertkampagne von Wohnen Graz zum Zwecke der Information der Grazer Bevölkerung über das Angebot des Eigenbetriebes sowie der Verbesserung des Images des Grazer Gemeindebaus wurde 2020 coronabedingt heruntergefahren. Es wurden deshalb im Jahr 2020 nur wenige Einschaltungen vom Eigenbetrieb beauftragt. Darüber hinaus werden über die seit Anfang 2019 bestehende Facebookseite von Wohnen Graz (www.facebook.com/wohnenstadtgraz) MieterInnen bzw. potentielle Wohnungswerber mit aktuellen Informationen versorgt bzw. über die Angebote des Eigenbetriebes informiert.

Im Folgenden wird auf den Geschäftsverlauf 2020 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 11.180 Wohnungen, im weiteren Gemeindewohnungen genannt. Davon befinden sich 4.349 im Eigentum der Stadt Graz bzw. 6.831 Wohnungen in Übertragungsbauten mit Einweisungsrecht durch die Stadt Graz.

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 die Zuweisung einer 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.



Abbildung 3: *Leistbar, provisionsfrei und unbefristet*
 © Wohnen Graz/Foto Fischer/Oliver Leitner

Einmaliger Verzicht Einweisungsrecht durch die Stadt Graz in Einzelfällen

Diese Kooperation mit den Verwaltungen der Gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen wurde im Juli 2018 begonnen und auch weiterhin erfolgreich fortgesetzt. Von Jänner bis Dezember 2020 konnten durch den einmaligen Verzicht des Einweisungsrechtes 48 Wohnungen direkt durch den Baurechtsnehmer vermietet werden.

Aussetzung Mindestwartezeit

Die geänderten Zugangsbestimmungen, die starke Fluktuation sowie die deutliche Konkurrenz durch die hohe Anzahl an privat errichteten neuen Wohnungen ermöglichen schon 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. Es konnten 10 Wohnungen im Jahr 2020 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“

Coronabedingt war es 2020 leider nicht möglich sich auf der Immobilienmesse „Lebensraum“ oder der „Für immer jung“-Messe zu präsentieren. Wir hoffen, dass es bald wieder möglich sein wird solche Messeauftritte zu nutzen um die BesucherInnen über das Angebot von Wohnen Graz zu informieren.

Gebäudemanagement (GEMA)

Die Aufgaben des Gebäudemanagements umfassen die Verwaltung und die Instandhaltung der 4.349 stadteigenen Gemeindewohnungen, der 129 Geschäftslokale sowie der über 900 sonstigen Bestandseinheiten, welche sich in den 37 Wohnungseigentumsanlagen und den 390 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 2020 folgende Projekte verwirklicht:

[Optimierung von Brauchbarmachungen](#)

Um die Verkürzung der Leerstellungszeiten der stadteigenen Wohnungen und die Senkung der damit in Verbindung stehenden Kosten zu gewährleisten, wurden auch im Geschäftsjahr 2020 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. Gerade die Auswirkungen der Covid19-Pandemie haben die Notwendigkeit zur Digitalisierung in allen Bereichen des Arbeitslebens aufgezeigt. Wohnen Graz konnte mit diesen Optimierungsmaßnahmen schon rechtzeitig die digitale Umstellung in diesen Arbeitsabläufen integrieren und war somit bestens gerüstet. Das Team des technischen Gebäudemanagements hat somit auch in Zeiten von massiven Einschränkungen, diversen coronabedingten Maßnahmen intern und extern, sowie Kontaktbeschränkungen vor Ort, die vielfältigen Aufgaben im Bereich der Brauchbarmachungen auf gleich hohem Niveau fortführen können. Die durch die neue Applikation standardisierte Datenerhebung inklusive umfangreicher Fotodokumentation hat als Grundlage für weitere Optimierungsmaßnahmen hin zu einem durchgehend digitalen Brauchbarmachungs-Workflow beste Dienste erwiesen. Auch im folgenden Jahr werden die Digitalisierungsmaßnahmen fortgesetzt und der Workflow hin zu einem Multi-Projekt-Management-Tool ausgebaut.

Wie vorhergesehen, sind auch die Rücknahmen von umfangreicher zu sanierenden Wohnungen in letzter Zeit stark angestiegen, die Ausführungen der Brauchbarmachungen mit vielen Gewerkeschnittstellen durch Generalunternehmer ist somit unabdingbar geworden. Die durch die europaweite Rahmenvereinbarungs-Ausschreibung ermittelten drei Bestbieter für diese Aufgaben leisten gemeinsam mit den Technikern von Wohnen Graz auch in Pandemie-Zeiten eine hervorragende Arbeit bei der Umsetzung der zahlreichen Brauchbarmachungen.



Abbildung 4: Badezimmer vor Brauchbarmachung
 © Wohnen Graz



Abbildung 5: Badezimmer nach Brauchbarmachung
 © Wohnen Graz



Abbildung 6: Brauchbarmachung – vorher
 © Wohnen Graz



Abbildung 7: Brauchbarmachung – nachher
 © Wohnen Graz

Kücheneinbauten

Mit der Möglichkeit über Wohnen Graz auch den Einbau einer Küche in die neu zu mietende Wohnung zu vereinbaren, konnte 2020 auch diesem Bedürfnis Rechnung getragen werden. Damit können sich, die stadteigenen Wohnungen von Wohnen Graz auf dem freien Markt noch besser etablieren. Gerade Studenten haben somit kostengünstig und zeitnah die voll funktionsfähige Küche in Ihrer neuen Wohnung nutzen können. Durch die enge Zusammenarbeit des technischen Gebäudemanagements und der ausführenden Firma konnte der Kosten-Nutzen-Faktor für die einzelnen Küchen perfekt abgestimmt werden. Gerade in kleinen und beengten Küchenbereichen hat sich die gemeinsame Planung bezahlt gemacht. Sogar in Zeiten der Pandemie geschuldeten Lieferengpässen konnte die schnelle und zeitnahe Umsetzung trotzdem fortgeführt werden. Auch bei leistbaren Kosten für den Mieter sind die Küchen hinsichtlich Qualität und Funktion hochwertig und damit die jeweiligen Wohnungen von Wohnen Graz ein noch attraktiveres Angebot.



Abbildung 8: Beispiel eines Kücheneinbaus
 © Wohnen Graz

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 2020 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“



Abbildung 9: Lichtsafari Triester-Siedlung
 © Wohnen Graz

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 wurde im Jahr 2020 die Umsetzung des zweiten Projektes in der *Triester-Siedlung* im Bezirk Gries finalisiert.

„Sperrmüllaktionen“

Im Jahr 2018 wurde mit den ersten *Sperrmüllaktionen* in Grazer Gemeindewohnungssiedlungen gestartet. Durch diese für die MieterInnen völlig kostenlose Aktionen soll es den Bewohnern ermöglicht werden Sperr- sowie Sondermüll direkt vor Ort fachgerecht zu entsorgen. Seit Beginn konnten bereits sieben solcher Aktionen durchgeführt werden, wodurch insgesamt 18,66t Sperrmüll gesammelt werden konnten. Aufgrund der aktuellen Covid-19-Situation wurden im Geschäftsjahr 2020 keine *Sperrmüllaktionen* organisiert. Sobald diese wieder durchführbar sind, ist geplant wieder weitere solcher Aktionen für unsere MieterInnen anzubieten.



Abbildung 10: Sperrmüllaktion in der Triester-Siedlung
 © Stadt Graz/Leitner

„Rauchwarnmelderaktionen“

2019 wurde das Projekt „Rauchwarnmelder“ vorbereitet und begonnen, bei welchem BestandsmieterInnen von Wohnen Graz angeboten wird deren Wohnungen kostenlos mit Brand- und Rauchwarnmeldern auszustatten. Coronabedingt hat sich die Umsetzung dieses Projektes verzögert, jedoch konnten seit Beginn 2019 trotzdem rund 620 Melder in insgesamt 208 Wohnungen installiert werden. Die Installation der Rauchwarnmelder ist derzeit noch bei 155 Wohnungen offen. Es ist mit Fertigstellung der „Rauchwarnmelderaktion“, wenn coronabedingt möglich, im ersten Halbjahr 2021 zu rechnen.

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 neuen 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 und die gesamte Bauabwicklung.
- 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 stadteigenen 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 2020 die folgenden Projekte abgewickelt:

Neubau



Abbildung 11: Neubauprojekt Waagner-Biro-Strasse 49, 49a
© Wohnen Graz

Im Geschäftsjahr 2020 konnte das Neubauprojekt *Waagner-Biro-Strasse 49, 49a (Starhemberggasse)* fertiggestellt werden. Der Baustart für die Errichtung der 60 Wohnungen mit Einweisungsrecht für die Stadt Graz konnte im Herbst 2018 plangemäß durch die Baurechtsnehmerin ÖWG erfolgen. Das Wohnbauvorhaben konnte im Herbst 2020 fristgerecht bezugsfertig hergestellt werden. Bereits im Juli 2020 wurden die ersten Wohnungen zugewiesen und im November 2020 konnten die Wohnungsschlüssel an die MieterInnen übergeben werden. Mit Stand Ende 2020 waren lediglich 6 Wohnungen frei zur Vergabe – aktuell sind bereits alle Wohneinheiten vergeben.

Im Bereich des „Eigenneubaus“, also Selbsterrichtung durch den Eigenbetrieb Wohnen Graz, konnte im Jahr 2020 das Verhandlungsverfahren mit Bekanntmachung im Oberschwellenbereich nach corona-bedingten Unterbrechungen über die Sommermonate durch eine sechsköpfige Vergabekommission unter externer Leitung von Dr. Wolfgang Weber weitergeführt und Anfang Oktober erfolgreich abgeschlossen werden. Als Bestbieter ging die Firma Granit hervor, welche noch vor Weihnachten mit den erforderlichen



Abbildung 12: Rendering Neubauprojekt Am Grünanger
© Hohensinn Architektur ZT GmbH

Baumrodungsarbeiten und Humusabtragungen beginnen konnte um die archäologischen



Abbildung 13: Der Baustart Am Grünanger ist erfolgt
© Wohnen Graz

Befundungsarbeiten aufnehmen zu können. Nach Freigabe des Arealbereichs durch das Bundesdenkmalamt wurden die vorgeschriebenen Baumsetzungsarbeiten Mitte Jänner 2021 gestartet. Die Baurealisierungsdauer für die Errichtung der 13 Wohngebäude in 4 Angerstrukturen ist mit etwa zwei Jahren veranschlagt, womit mit einer Fertigstellung dieses Eigenneubauvorhabens mit Ende 2022 zu rechnen ist. In diesem 1. Realisierungsabschnitt der Nachverdichtung *Am Grünanger* werden insgesamt 60 neue Wohneinheiten geschaffen.

In der *Adlergasse 39* sollen mit Baubeginn 2021 20 neue freifinanzierte Mietwohnungen für junge Grazerinnen und Grazer geschaffen werden. Bei diesem Bauobjekt wird erstmalig das stadtteigene Fördermodell „Startwohnungen für junge GrazerInnen“ umgesetzt. Hierzu wurden nach der Ausschreibung und Vergabe der Generalplanerleistungen in Kombination mit einem Vorentwurf, welche sowohl kostenmäßig als auch entwurfstechnisch das Grazer Architektenbüro Arch. DI Dr. Hans-Jörg Tschom für sich entscheiden konnte, im Jahr 2020 die Baueinreichung und Bauverhandlung abgewickelt. Der Baubescheid für die Errichtung eines Wohnhauses mit 20 Wohneinheiten, neuen Vereinsräumlichkeiten für die *Kinderfreunde* im Untergeschoß, die Errichtung von 12 überdachten PKW-Abstellplätzen, eines Flugdaches für Fahrräder und eines Müllplatzes sowie die Errichtung von Stützmauern liegt bereits vor. Im ersten Halbjahr 2021 soll die Ausschreibung der Generalunternehmerarbeiten erfolgen, sodass im Herbst 2021 mit dem Bau begonnen werden kann. Die Fertigstellung dieses Eigenneubauvorhabens von Wohnen Graz ist mit Anfang/Mitte 2023 projektiert.



Abbildung 14: Planung Adlergasse 39
 © Wohnen Graz

Mit dem Bau von drei weiteren Übertragungswohnbauprojekten (*Mühlriegel 5 und 11, Plüddemanngasse 27 und 27a, Ziehrerstraße 75-77*) konnte 2020 gestartet werden. Dadurch werden in den nächsten Jahren weitere 240 neue geförderte Mietwohnungen entstehen, für welche die Stadt Graz (mit Ausnahme der Startwohnungen nach dem Fördermodell des Landes Steiermark in der *Plüddemanngasse*) das Einweisungsrecht besitzt. Die Fertigstellung ist im Falle der *Plüddemanngasse* mit Mitte 2021, bei den beiden anderen Neubauvorhaben mit Sommer/Herbst 2022 projektiert.



Abbildung 15: Rohbau Neubauvorhaben Am Mühlriegel
 © Wohnen Graz

Des Weiteren befanden sich die Projekte *Kirchner-Kaserne/Kasernstraße* (rd. 100 WE) und *Grazer Straße 34* (rd. 12 WE) in Projektierung. Beim Projekt *Grazer Straße* wird es sich um ein Eigenneubauvorhaben handeln, bei welchem ebenfalls das stadtteigene Startwohnungsmodell für junge GrazerInnen umgesetzt werden soll.

Umfassende Sanierungen

In den letzten Jahren wurden zahlreiche Umfassende Sanierungsprojekte erfolgreich fertiggestellt. Aktuell sind in diesem Bereich keine Projekte in Planung bzw. Umsetzung.

Thermische (umfassend energetische) Sanierungen

Umfassende energetische Sanierungen wurden im Geschäftsjahr 2020 bei den 4 Wohnungseigentums-Objekten Münzgrabenstraße 187a-h mit insgesamt 112 Bestandswohnungen abgeschlossen. Hiervon stehen 100 Wohnungen im Eigentum der Stadt Graz.



Abbildung 16 und 17: WEG Münzgrabenstraße 187a-h vor der Sanierung
 © Wohnen Graz



Abbildung 18 und 19: Die thermisch sanierten Objekte WEG Münzgrabenstraße 187a-h
 © Wohnen Graz

Für die umfassend energetischen Maßnahmen für den Sanierungsblock *Triester-Siedlung Nord-Ost* (bestehend aus 12 Objekten: *Hermann-Löns-Gasse 4-20*, *Triester Straße 73, 73a* und *Auf der Tändelwiese 22, 24*) konnten im Geschäftsjahr 2020 sämtliche Vorbereitungsmaßnahmen getroffen werden, so dass mit Frühjahr 2021 mit der thermischen Sanierung von 12 Häusern mit insgesamt 108 Bestandseinheiten begonnen werden kann. Hierfür ist eine Baudauer von etwa zwei Jahren angesetzt. Bei diesen Bauvorhaben werden erstmalig auch Balkone angebaut.

Darüber hinaus befanden sich im Jahr 2020 thermische Sanierungen des zweiten Sanierungsblockes in der *Triester-Siedlung (Süd-Ost: Hermann-Löns-Gasse 24-40)* sowie bei den Objekten *Heckenweg 8-12, Hollerweg 2-6* sowie *Neuholdaugasse 90-94* in Vorbereitung. Von diesen umfassenden energetischen Arbeiten werden weitere 161 Bestandseinheiten profitieren.

Im Bereich der Wohnungseigentumsgemeinschaften wurden im Jahr 2020 die umfassend energetischen Sanierungen in der *Neuholdaugasse 72-76, Neuholdaugasse 83-89, Neuholdaugasse 84-88, Faunastraße 53-59, Wachtelgasse 50-54/Faunastraße 61-63, Mohnzeile 10-12/Wachtelgasse 43-45, Auf der Tändelwiese 4-6* sowie in der *Münzgrabenstraße 185a* und *Münzgrabenstraße 189-199* vorbereitet. Von den insgesamt 274 betroffenen Bestandseinheiten der 11 thermisch zu sanierenden WE-Objekte stehen 244 im Eigentum der Stadt Graz.

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 279.415 ergab eine Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 3.220.

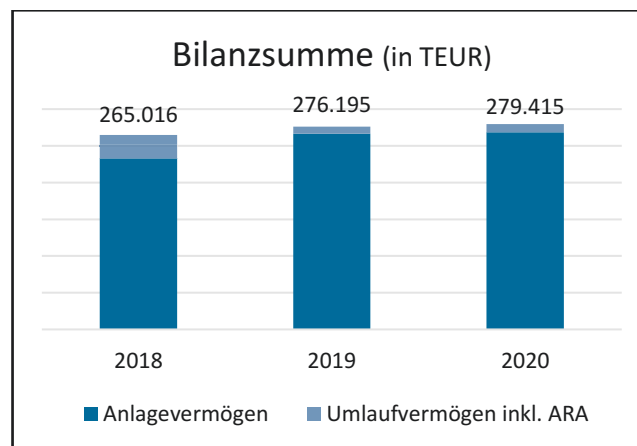


Diagramm 1: Entwicklung Bilanzsumme 2018-2020

Das Anlagevermögen hat sich von TEUR 266.369 auf TEUR 268.235 und somit um TEUR 1.866 erhöht. Hierin sind Zugänge im Bereich des Grund und Bodens durch Grundstücksankäufe bzw. aus der Liegenschaftsübertragung in Höhe von TEUR 1.624 (davon 1.560 aus der Einlage der Liegenschaft *Denzel-Süd* und *Triester Straße 87a* (Baurechtsliegenschaft Apotheke) sowie im Bereich der Gebäude durch Neubauten, Sanierungen, Fernwärmeeinbauten und Brauchbarmachungen mit Kategorieanhebungen in Höhe von etwa TEUR 7.001 enthalten. Im sonstigen Anlagevermögen sind Zugänge von TEUR 216 zu verzeichnen. Ein Großteil dieser Zugänge ist auf Kücheneinbauten in Wohnungen zurückzuführen. Abgänge waren im Jahr 2020 aufgrund von Verkäufen bzw. Entsorgungen von diversen Hausbesorgergerätschaften, welche nicht mehr benötigt wurden bzw. nicht mehr brauchbar waren, in Höhe von TEUR 1 zu verzeichnen. Im Bereich des immateriellen Vermögens gab es aufgrund der Fertigstellung eines Übertragungswohnbauprojekts (*Waagner-Biro-Straße 49, 49a*)

einen Zugang von TEUR 545 (Bewertung Bezugsrecht TEUR 6.894 abzüglich außerordentliche Abschreibung aufgrund Abzinsung über die Baurechtsdauer von TEUR 6.349) sowie des eingelegten Bezugsrechtes der Apotheke *Triester Straße 87a* von TEUR 7. Zuschreibungen in Höhe von TEUR 16 waren zu verzeichnen. Grund hierfür sind die beiden 2018 fertiggestellten Übertragungswohnbauprojekte *Auf der Tändelwiese* und *Max-Mell-Allee*, welche damals beim Ansatz über die Baurechtsdauer abgezinst wurden und nun Jahr für Jahr wieder bis zum geschätzten Wert am Ende der Laufzeit zugeschrieben werden. Des Weiteren gab es im immateriellen Vermögen Zugänge aufgrund einer Softwareanschaffung von TEUR 6. Die verbleibende Differenz der Erhöhung des Anlagevermögens ergibt sich aufgrund der jährlichen Abschreibungen im Bereich des Anlagevermögens in Höhe von TEUR 5.059 sowie der aufgrund von 2 Baurechtsverlängerungen erforderlichen außerplanmäßigen Abschreibung auf Basis der Abzinsung der zugehörigen Bezugsrechte der Gebäude in Höhe von TEUR 2.489 somit insgesamt TEUR 7.548. 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 31.12.2020 auf TEUR 712 und haben sich im Vergleich zu 2019 um TEUR 3.412 vermindert. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden ausnahmslos im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben und haben sich im Jahr 2020 mit TEUR 24 niedergeschlagen. Insgesamt haben sich im Geschäftsjahr 2020 somit Investitionen in Höhe von TEUR 9.423 (ohne Zuschreibungen/Abschreibungen und Abgänge) abgebildet, wovon es sich in Höhe von TEUR 7.311 um Cash-Investitionen handelt (somit exkl. entgeltlose Einlage von TEUR 1.567 (*Denzel Süd* und *Triester Straße 87a*) und Bewertung Bezugsrecht *Waagner-Biro-Straße 49, 49a* von TEUR 545).

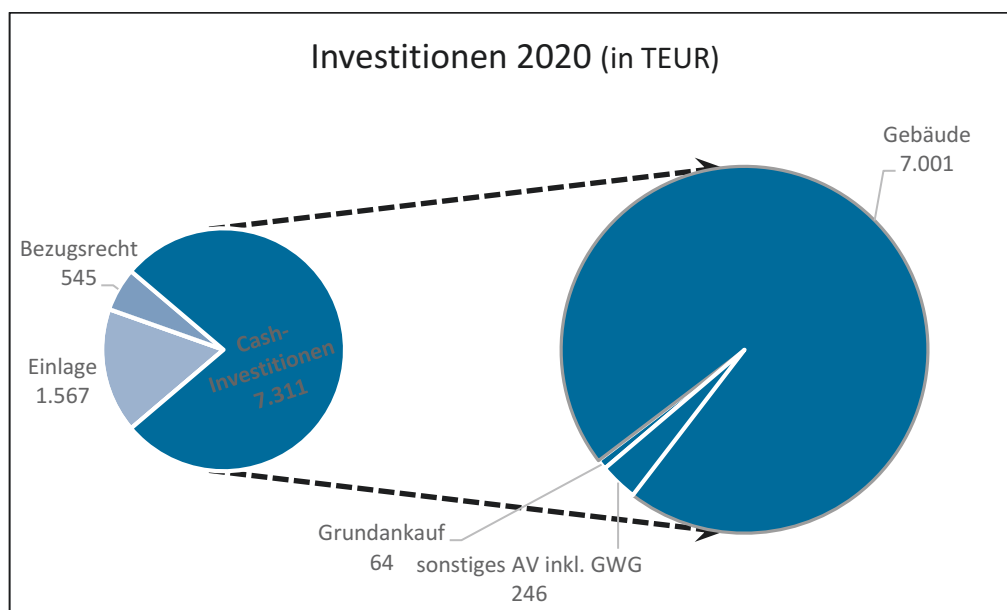


Diagramm 2: Investitionszugänge 2020

Im Umlaufvermögen kam es zu einer Erhöhung von TEUR 6.347 auf TEUR 7.444. Diese Veränderung stammt im Wesentlichen aus einer Erhöhung der Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 137; hierbei handelt es sich um eine Stichtagsbetrachtung), der Forderungen aus zugesagten Annuitätenzuschüssen vom Land Stmk. (TEUR 712) resultierend aus 2020 eingereichten und genehmigten Förderungen zu Bauvorhaben sowie der Forderungen gegenüber der Stadt Graz (TEUR 337), welche auf eine Zinsgutschrift zurückzuführen ist.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten haben sich von TEUR 3.479 auf TEUR 3.736 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 -925 und einer Kapitalveränderung von TEUR -922 hat sich das Eigenkapital des Eigenbetriebes Wohnen Graz von TEUR 130.046 auf TEUR 128.199 vermindert. Die Kapitalveränderung ergibt sich aus der Einlage der oben angeführten beiden Liegenschaften von TEUR 1.567 abzüglich der Auflösung von Kapitalrücklagen in Höhe von TEUR 2.489, welche aufgrund der Abzinsung von 2 Bezugsrechten über die verlängerte Baurechtsdauer erforderlich war, damit das Ergebnis des Eigenbetriebes für 2020 um diesen Sondereffekt neutralisiert werden konnte.

Die Investitionszuschüsse haben sich von TEUR 4.103 auf TEUR 5.113 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 24 an Investitionszuschüssen aus Fördermitteln der Stadt Graz und TEUR 1.115 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 787 auf TEUR 1.224 erhöht, da im Jahr 2020 im Vergleich zum Jahr 2019 ein höheres Ausmaß an bereits erbrachten Leistungen, welche zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung noch nicht abgerechnet waren, bestand. Darüber hinaus war es erforderlich im Bereich der kurzfristigen Personalrückstellungen (für noch nicht verbrauchten Urlaub und Zeitausgleich) eine höhere Rückstellung zu dotieren, was auch Corona geschuldet sein dürfte.

Der Betrag der gesamten Verbindlichkeiten hat sich von TEUR 140.879 auf TEUR 143.961 erhöht. Diese Erhöhung stammt im Wesentlichen aus der Aufnahme von langfristigem Fremdkapital in Form von Darlehen in Höhe von TEUR 1.983 (Land und Kreditinstitute) und einer Erhöhung in Höhe von TEUR 344 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 1.784 gekommen. Diese werden nach Fertigstellung und Endabrechnung der Projekte umfinanziert – diese anteiligen Kredite haben sich jedoch per 31.12.2020 um TEUR 416 verringert, da es 2020 in diesem Bereich keine Darlehenszuzahlungen gegeben hat. Dem gegenüber haben sich die Lieferverbindlichkeiten inkl. einbehaltener Haft- und Deckungsrücklässe zum Stichtag im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 518 vermindert.

Seit dem Jahr 2018 ist der Ausweis der Wohnen Graz zugeordneten Darlehen geändert worden. Diese werden nicht weiter gegenüber der Stadt Graz, sondern gegenüber den jeweiligen Kreditinstituten bzw. gegenüber Bund oder Land ausgewiesen. Die Darlehensverbindlichkeiten per 31.12.2020 von insgesamt TEUR 111.208 haben sich im Vergleich zum Jahr 2019 um TEUR 1.983 erhöht.

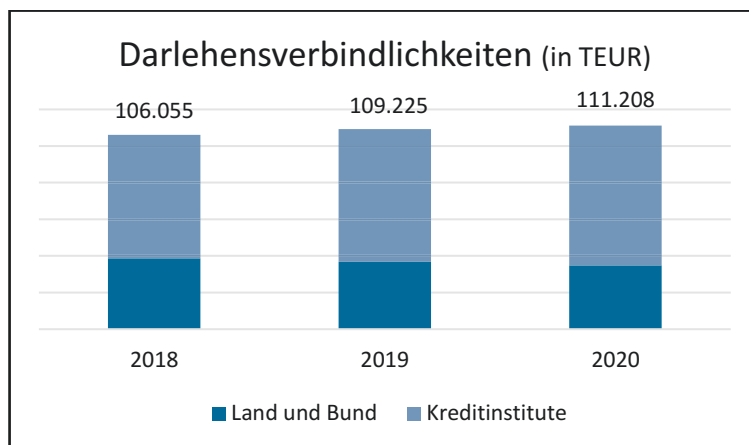


Diagramm 3: Entwicklung Darlehensverbindlichkeiten 2018-2020

Insgesamt kam es 2020 zu Schuldaufnahmen/-übernahmen bzw. sonstigen Erhöhungen von TEUR 5.797. Diese setzen sich hauptsächlich aus externen Schuldaufnahmen (Kreditinstitute bzw. Land Steiermark) in Höhe von TEUR 5.664 zusammen. Im Jahr 2020 wurden TEUR 133 an rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse vom Land Steiermark erhalten. In dieser Höhe bauen sich die zugehörigen Landesdarlehen auf, welche nach vollständiger Tilgung der damit verbundenen Kapitalmarktdarlehen an das Land zurückzuzahlen sind. Diese Landesdarlehen werden mit 1% p.a. verzinst, wodurch sich die damit in Verbindung stehenden Schulden im Jahr 2020 um TEUR 81 erhöht haben. Darüber hinaus wurden im Vergleich zum Vorjahr 2020 zusätzliche Zinsabgrenzungen in Höhe von TEUR 451 vorgenommen. Tilgungen wurden im Geschäftsjahr 2020 in Höhe von TEUR 4.347 getätigt, wobei hiervon TEUR 52 dem Eigenbetrieb zu 100% ersetzt werden. Im Wohnungseigentumsbereich kam es im Geschäftsjahr 2020 zu keinen anteiligen Schuldaufnahmen, aber zu anteiligen Tilgungen von TEUR 456. Zu erwähnen ist, dass in den Darlehensverbindlichkeiten per 31.12.2020 einerseits Darlehen in Höhe von TEUR 1.056 enthalten sind, welche dem Eigenbetrieb Wohnen Graz zur Gänze ersetzt werden, sowie andererseits nicht zuordenbare AOG-Darlehen in Höhe von TEUR 2.388 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 der Gebäude 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 daneben jährlich im Ausmaß der Aufzinsung eine Zuschreibung zum Bezugsrecht zu erfolgen. Durch die lineare Auflösung der beiden bestehenden Bezugsrechte haben sich im Jahr 2019 und 2020 diese passiven Rechnungsabgrenzungsposten jeweils um TEUR 7 auf TEUR 373 per 31.12.2020 vermindert. Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr 2020 aufgrund der Fertigstellung des Übertragungswohnbaus *Wagner-Biro-Straße 49, 49a* und damit einhergehend dem Ansatz des neuen Bezugsrechtes hierfür TEUR 545 unter die passiven Rechnungsabgrenzungsposten eingestellt, womit insgesamt TEUR 918 per 31.12.2020 als passive Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen werden.

Erläuterung der Finanz- und Vermögenslage

Der Cashflow aus dem ordentlichen Ergebnis (Jahresergebnis zuzüglich Abschreibungen) beträgt TEUR 4.029 (Vorjahr: 3.768).

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit und somit aus dem operativen Bereich beläuft sich im Geschäftsjahr 2020 auf TEUR 4.960 (Vorjahr: 2.949). Wesentliche Veränderungen im Working Capital (Veränderung 2020: TEUR 930) 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 2020 zugesagten Annuitätzuschüsse sowie der Forderungsaufbau gegenüber der Stadt Graz. Darüber hinaus haben sich die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber dem Vorjahr abgebaut.

Aus der Investitionstätigkeit des Eigenbetriebes Wohnen Graz hat sich 2020 ein Cashflow von TEUR -5.810 ergeben, welcher bereinigt um den Sondereffekt aus der Verlängerung der Baurechte von TEUR 2.489 einen bereinigten Cashflow von rund TEUR -8.300 (Vorjahr: TEUR -37.024) ergibt. In diesem Wert enthalten sind neben den cashmäßigen Zugängen einerseits auch Zugänge aus Einlagen, der Ansatz sowie Zuschreibungen von Bezugsrechten und andererseits Abgänge von Vermögen sowie erhaltene bzw. zugesagte Investitionszuschüsse wertmindernd berücksichtigt. *Festzuhalten ist, das im Vorjahreswert ein Sondereffekt aufgrund einer stadinternen Immobilientransaktion in Höhe von TEUR 26.528 enthalten ist.*

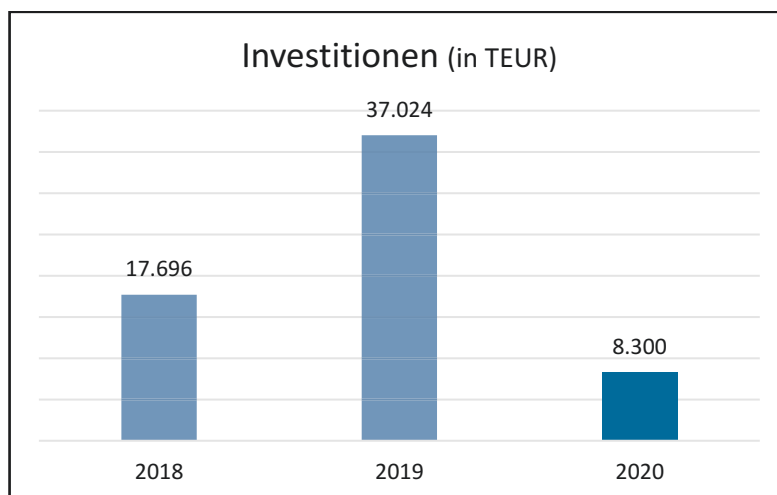


Diagramm 4: Entwicklung Investitionscashflow 2018-2020

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt für das Jahr 2020 TEUR 988, welcher bereinigt um den Sondereffekt aus der Verlängerung der Baurechte, was die Auflösung von Kapitalrücklagen von TEUR 2.489 erforderlich machte, einen bereinigten Cashflow von TEUR 3.477 (Vorjahr: 10.431) ergibt. 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 135.304 (Vorjahr: TEUR 133.455). 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.

Das Nettoumlaufvermögen (Working Capital) ergibt sich aus der Differenz des kurzfristigen Umlaufvermögens und des kurzfristigen Fremdkapitals und beträgt TEUR -29.308 (Vorjahr: TEUR -29.091). 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 2020 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 46,74% (Vorjahr: 47,79%).

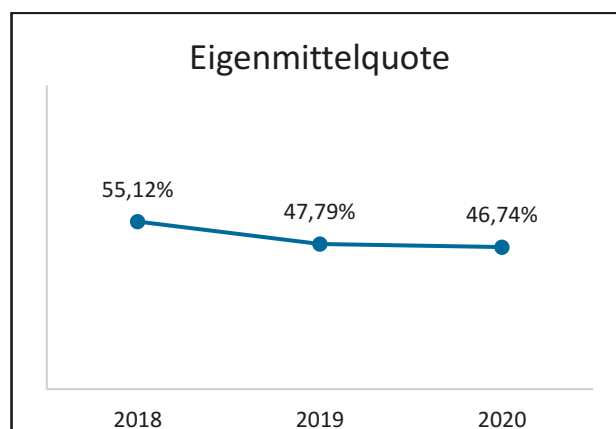


Diagramm 5: Entwicklung Eigenmittelquote 2018-2020

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 2020 35,6 Jahre (Vorjahr: 37,2 Jahre).

Die Anlagenintensität (Verhältnis Anlagevermögen zu Gesamtkapital) ergibt 96,00% (Vorjahr: 96,44%).

Der Anlagendeckungsgrad I (Verhältnis Eigenkapital inkl. Investitionszuschüsse zu Anlagevermögen) liegt bei 49,70% (Vorjahr: 50,36%). Wird zusätzlich auch das langfristige Fremdkapital miteinbezogen, ergibt sich der Anlagendeckungsgrad II (Verhältnis Eigenkapital inkl. Investitionszuschüsse und langfristiges Fremdkapital zu Anlagevermögen), welcher im Jahr 2020 bei 91,26% (Vorjahr: 91,16%) 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 2020 ein Deckungsgrad von 99,40% (Vorjahr: 98,28%).

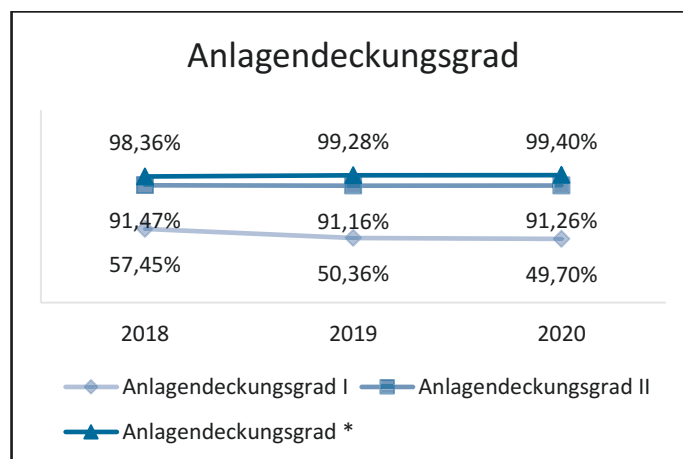


Diagramm 6: Entwicklung Anlagendeckungsgrade 2018-2020

1.3.1.2. Ertragslage

Erläuterung der Ertragslage

Das Jahresergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr von TEUR -654 auf TEUR -925 verschlechtert. In den folgenden Absätzen wird dazu Stellung genommen.

Die Betriebsleistung in Höhe von TEUR 20.815 (Vorjahr: TEUR 20.490) gliedert sich in Umsatzerlöse von TEUR 20.737 (Vorjahr: TEUR 20.306) - im Wesentlichen Mieterlöse - sowie sonstige betriebliche Erträge von TEUR 78 (Vorjahr: TEUR 184). In den Umsatzerlösen sind Leistungsentgelte der Stadt Graz für die Eigennutzungen sowie internen Weitervermietungen in Höhe von TEUR 1.199 (Vorjahr: TEUR 1.198) enthalten. Der Anstieg bei den Mieterlösen stammt im Wesentlichen aus dem neuen Objekt Faunastraße 78 (erster Eigenneubau des Eigenbetriebes), welches ab April 2019 vermietet wurde und somit im Jahr 2020 erstmalig ganzjährig in den Mieterlösen berücksichtigt wird. Daneben ist die im Mai 2019 erfolgte Anpassung der Richtwertmietzinse als wesentlicher Aspekt dieser Steigerung zu erwähnen (2020 somit im Vergleich zum Vorjahr 4 zusätzliche Monate). Darüber hinaus sind die steigenden Mieterlöse durch Brauchbarmachungen mit Kategorieanhebungen und förderungsbedingten Anpassungen der Mietzinse zu erklären. Diese Mieterlössteigerung konnte auch den negativen Effekt aufgrund des Erlasses des Hauptmietzinses für zwei Monate von Geschäftsräumlichkeiten (insgesamt rd. TEUR 57), welche im April und Mai 2020 von den behördlichen Schließungen betroffen waren, wettmachen. Darüber hinaus sind auch die Betriebskostenerlöse angestiegen, welche jedoch einen Durchläufer darstellen.

Der Sachaufwand hat sich von TEUR 12.410 auf TEUR 12.432 erhöht und ist somit annähernd gleichgeblieben. Diverse Anstiege in gewissen Sachaufwandspositionen konnten somit durch Einsparungen in anderen Bereichen wieder neutralisiert werden.

Die Veränderung des Personalaufwandes von TEUR 2.965 auf TEUR 3.146 ergibt sich einerseits aufgrund der jährlichen Personalkostensteigerungen, Vorrückungen sowie Beförderungen. Andererseits gab es teilweise während der Einschulungsphase Doppelbesetzungen bis zur Pensionierung bzw. Karenzantritt der jeweiligen Mitarbeiter (2020 gab es zwei Pensionierungen und einen Karenzurlaubsantritt). Im Herbst 2020 wurden zusätzlich zwei Lehrlinge aufgenommen. Darüber hinaus mussten im Jahr 2020 Rückstellungen für nicht verbrauchten Urlaub und Zeitausgleich dotiert werden. Auf Basis einer Vollbeschäftigung waren im Eigenbetrieb Wohnen Graz im Jahr 2020 durchschnittlich 44,54 Vollzeitäquivalente beschäftigt.

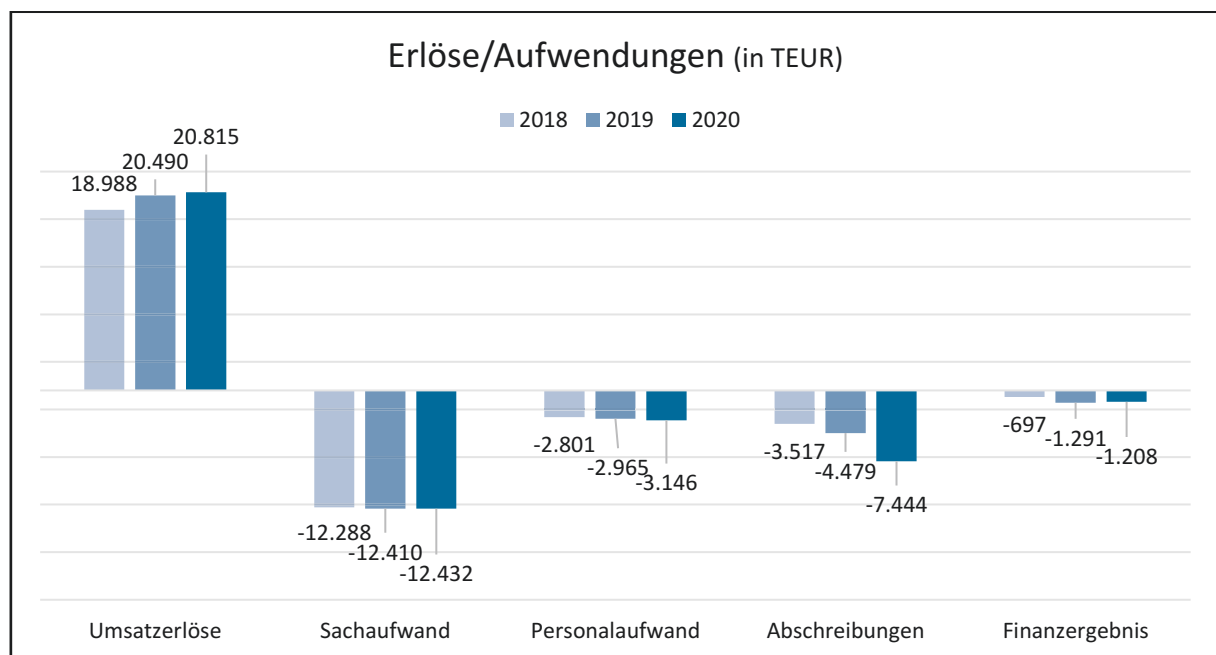


Diagramm 7: Entwicklung Umsatzerlöse und Aufwendungen 2018-2020

Aufgrund von Investitionen in Gebäude – Neubauten, Sanierungen, Brauchbarmachungen mit Kategorieanhebungen und Fernwärmeeinbauten – sowie etwaigen erforderlichen außerplanmäßigen Wertanpassungen erhöhten sich die Abschreibungen (abzgl. Auflösung von Investitionszuschüssen) von TEUR 4.479 auf TEUR 7.444. Wesentlicher Bestandteil dieser Erhöhung ist auch die außerordentliche Abschreibung von zwei Bezugsrechten aufgrund der Verlängerung der zugehörigen Baurechte mit TEUR 2.489. Ohne diesen Sondereffekt machen die Abschreibungen im Jahr 2020 TEUR 4.955 aus, was den tatsächlichen Anstieg auf Basis von getätigten Investitionen widerspiegelt.

Das Finanzergebnis stieg von TEUR -1.291 auf TEUR -1.208. Grund hierfür ist neben eines Anstieges der Zinserträge aus dem Bereich der erhaltenen Annuitätenzuschüsse des Landes Steiermark zu Bankdarlehen vor allem eine Zinsgutschrift von der Stadt Graz für ein Darlehen, welches dem Eigenbetrieb Wohnen Graz bereits 2018 zugeordnet wurde, aber einen gewissen Zeitraum davor noch der Stadt selbst zur Verfügung stand, welche daher den hierfür anfallenden anteiligen Zinsaufwand zu tragen und Wohnen Graz dementsprechend gutgeschrieben hat.

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 5.237 (Vorjahr: TEUR 5.115).

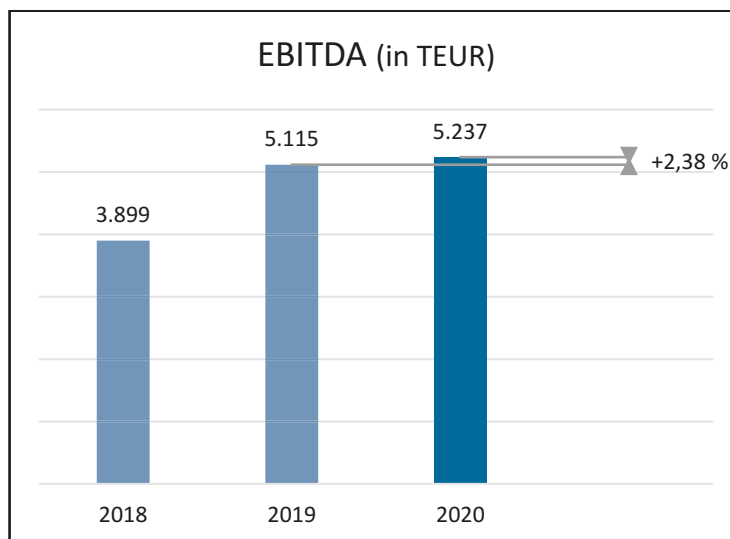


Diagramm 8: Entwicklung EBITDA 2018-2020

Nach Abzug der Abschreibungen in Höhe von TEUR 7.444 (bereinigt um TEUR 2.489 Sondereffekt der Baurechtsverlängerungen = TEUR 4.955) ergibt sich das EBIT (*Earnings before interest and taxes* – Ergebnis vor Zinsen und Steuern) = Betriebsergebnis, welches TEUR -2.207 (Vorjahr: TEUR 637; bereinigt 2020: TEUR 282) beträgt. Demgegenüber steht ein Finanzergebnis in Höhe von TEUR -1.208 (Vorjahr: TEUR -1.291).

Da der Eigenbetrieb Wohnen Graz aufgrund der überwiegend vermögensverwaltenden Tätigkeit keinen Betrieb gewerblicher Art begründet und somit nicht körperschaftsteuerpflichtig ist, entspricht das um den oben angeführten Sondereffekt bereinigte EGT (Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit) in Höhe von TEUR -925 dem Jahresfehlbetrag. Der unbereinigte Jahresfehlbetrag von TEUR -3.414 kann durch die erfolgte Auflösung von Kapitalrücklagen in Höhe des Sondereffektes von TEUR 2.489 zum Jahresverlust von TEUR -925 übergeführt werden. 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 2020 wurden 1.426 (Vorjahr: 1.288) Gemeindewohnungsansuchen eingebracht, wobei zum 31.12.2020 448 (Vorjahr: 379) positive Vormerkungen vorlagen. Das Wohnungsmanagement hat insgesamt 657 (Vorjahr: 697) Wohnungen (inkl. Wohnungswechsel) zugewiesen, hierbei haben 272 (Vorjahr: 375) Zuweisungen stadteigene Wohnungen betroffen und 385 (Vorjahr: 322) Zuweisungen sind auf Wohnungen in Übertragungswohnbauten entfallen. Dadurch konnten insgesamt 1.247 (Vorjahr: 1.347) Personen wohnversorgt werden. Somit ergibt sich für das Geschäftsjahr 2020 eine durchschnittliche Anzahl von wohnversorgten Personen pro Wohneinheit von 1,90 (Vorjahr: 1,93). Die durchschnittliche Nutzfläche pro Person betrug 30,47 m² (Vorjahr: 30,02 m²).

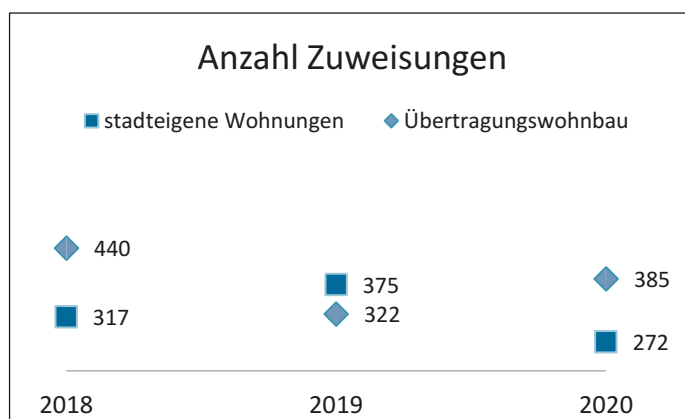


Diagramm 9: Entwicklung Zuweisungen 2018-2020

Insgesamt wurden 380 (Vorjahr: 334) Wohnungswechsel beantragt. Hiervon konnten 192 (Vorjahr: 188) Ansuchen positiv bewertet werden, wovon wiederum 109 (Vorjahr: 114) Wohnungswechsel auch tatsächlich umgesetzt werden konnten.

Die durchschnittliche Dauer der Wohnungsvergabe, gemessen ab Freimeldung der Wohnung durch das Gebäudemanagement bis hin zur Zuweisung, hat 66,43 Tage (Vorjahr: 71,03) betragen.

Die Stadt Graz hat für insgesamt 6.831 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 2020 EUR 110.084,44 (Vorjahr: EUR 154.387,42) betragen.

1.3.2.2. Kennzahlen Gebäudemanagement (GEMA)

Von den insgesamt 4.349 (Vorjahr: 4.349) städtischen Gemeindewohnungen wurden im Jahr 2020 vom technischen Gebäudemanagement bei 278 (Vorjahr: 291) Wohnungen Brauchbarmachungen durchgeführt. Im Zuge dieser ist es bei 122 (Vorjahr: 100) Wohnungen zu einer Kategorieanhebung (=Erhöhung der Mieteinnahmen) gekommen.

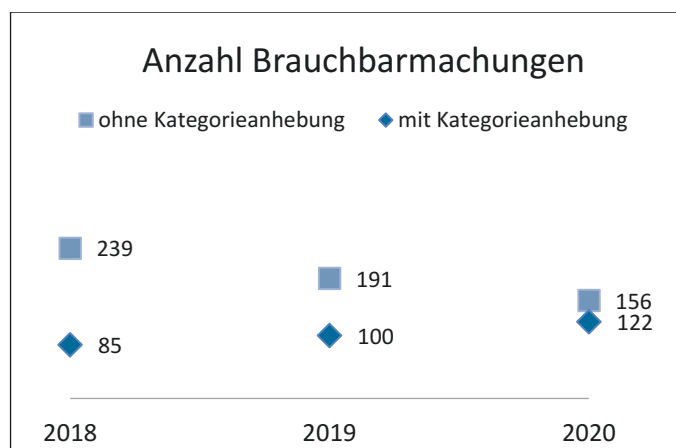


Diagramm 10: Entwicklung Brauchbarmachungen 2018-2020

Die durchschnittlichen Kosten einer Brauchbarmachung lagen im Geschäftsjahr 2020 bei EUR 18.418,49 (Vorjahr: EUR 14.040,00) (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, nicht zuletzt auf Grund der coronabedingten zeitlichen Verzögerungen, eine Brauchbarmachung 113 (Vorjahr: 87) 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 2020 auf EUR 489.765,19 (Vorjahr: EUR 432.870,76).

Darüber hinaus wurden 32 (Vorjahr: 40) Fernwärmeeinbauten in Wohnungen vorgenommen, wodurch die Anzahl der an Fernwärme angeschlossenen Wohnungen auf 3.654 gestiegen ist. Insgesamt entsprechen derzeit 91,17% (Vorjahr: 90,76%) 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 2,45 (Vorjahr: EUR 2,40).

Im Jahr 2020 hat das Gebäudemanagement 93 (Vorjahr: 170) Kündigungsverfahren eingeleitet, wovon 92 (Vorjahr: 111) Kündigungen rechtskräftig wurden. Des Weiteren wurden 28 (Vorjahr: 36) Delogierungen durchgeführt.

Die Wohnungskontrollstelle hat im Jahr 2020 (bis inkl. August 2020) insgesamt 698 (Vorjahr: 1.001) Überprüfungen durchgeführt. Seit Mitte 2018 werden nur mehr stadteigene Wohnungen kontrolliert. Im Herbst 2020 hat der Mitarbeiter der Wohnungskontrollstelle seine Pension angetreten, weshalb künftig die Wohnungskontrollen von den einzelnen HauverwalterInnen selbst durchgeführt werden.

1.3.2.3. Kennzahlen Baumanagement (BAUMA)

Das Baumanagement hat 2020, auch hier gab es coronabedingte Zeitverzögerungen, insgesamt 100 (Vorjahr: 273) Bestandswohnungen thermisch saniert. Die durchschnittlichen Kosten hierfür haben 516,12 EUR/m² (Vorjahr: 471,24 EUR/m²) betragen. Bei den 2020 fertiggestellten Sanierungen wurden keine Liftanbauten vorgenommen. 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 wiederum keine (Vorjahr: 0) Wohnungen umfassend saniert, da die für diese Förderungsvariante in Frage kommenden Projekte weitestgehend umgesetzt wurden.

Durch die genannten Sanierungsmaßnahmen konnte ein Heizwärmebedarf von 910.962 kWh (Vorjahr: 1.461.990 kWh) eingespart werden.

Im Jahr 2020 wurden im Bereich des Neubaus 60 (Vorjahr: 0) Wohnungen im Übertragungswohnbau fertiggestellt und an die MieterInnen übergeben. Es wurden keine (Vorjahr: 38) stadteigenen Neubauwohnungen im Geschäftsjahr 2020 fertiggestellt.

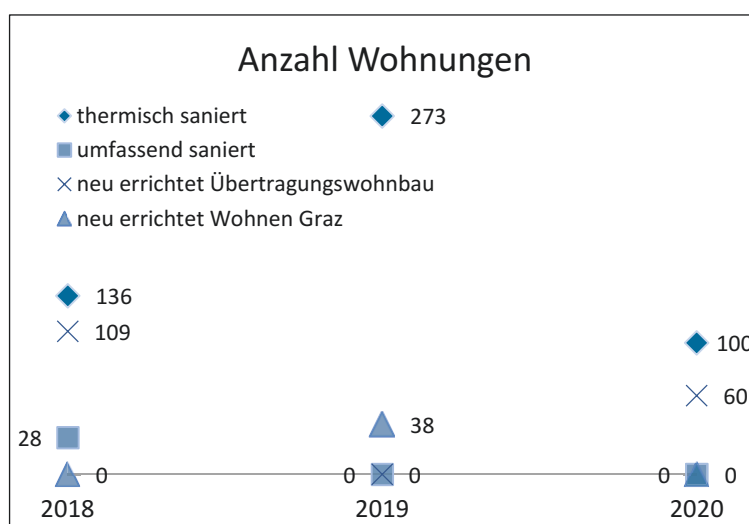


Diagramm 11: Entwicklung Sanierung/Neubau 2017-2019

1.4. Forschungsstudien und Wettbewerbe

Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine Forschungsstudien in Auftrag gegeben oder Wettbewerbe abgehalten.

2. Risikomanagement

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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 letzte derartige Prüfung hat im Jahr 2019 stattgefunden. Hier wurde die Steirische Prüfungs- und BeratungsGmbH, 8010 Graz, im Rahmen der Bestellung zum Jahresabschlussprüfer beauftragt eine Überprüfung des internen Kontrollsystems bezüglich ausgewählter rechnungslegungsbezogener Prozesse durchzuführen.

Damals wurden die folgenden rechnungslegungsbezogenen 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, provisionsfreien und unbefristeten Wohnungen einerseits und der Verbesserung der Wohnqualität durch Erhöhung des technischen und ökologischen Standards andererseits, näher zu kommen, sind folgende Neubau-, Sanierungs- bzw. sonstigen Maßnahmen für die folgenden Geschäftsjahre geplant.



Abbildung 20: Wohnen Graz - Fühl' dich wie zu Hause.
 © Wohnen Graz/Leitner

Geplante Projekte im Bereich des Eigenneubaus bzw. der Grundstücksbevorratung

Im Bereich des Eigenneubaus durch den Eigenbetrieb Wohnen Graz wurde Anfang 2021 mit dem ersten Bauabschnitt beim Projekt *Am Grünanger* begonnen. Hierbei werden insgesamt 60 neue stadteigene Wohnungen in 13 Wohngebäuden in 4 Angerstrukturen geschaffen. In der *Adlergasse 39* (20 Wohneinheiten) soll mit 2021 die Ausschreibung der Bauleistungen erfolgen, damit im Anschluss (voraussichtlich Herbst 2021) mit der Umsetzung gestartet werden kann. Bei diesem Projekt soll erstmals das stadteigene Startwohnungsmodell umgesetzt werden. Dieses Modell soll auch beim projektierten Eigenneubauvorhaben *Grazer Straße 34* mit etwa 12 Wohneinheiten zur Anwendung gelangen.

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 Baustart hierzu ist Mitte März 2020 erfolgt. Mit Ende des Jahres 2020 konnten trotz massiver Einschränkungen infolge Covid-19 die Rohbauarbeiten zügig weitergeführt werden. Dennoch wird sich der geplante Fertigstellungstermin seitens der Baurechtsnehmerin von Juli auf November 2022 verschieben.

Auf den beiden in der *Plüddemanngasse (27 und 27a)* zugekauften Grundstücken, für welche ein Baurechtsvertrag mit der ÖWG geschlossen wurde, konnte im März 2020 mit der Bautätigkeit begonnen werden. Die 40 Startwohnungen in 5 Punktbaukörpern werden unter Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes Steiermark im Rahmen des Sonderwohnbauprogrammes „Sozialmietwohnungen für Jungfamilien“ errichtet und sollen bereits Mitte 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 66 weitere geförderte Mietwohnungen mit Zuweisungsrecht von Wohnen Graz entstehen. Der Baustart konnte im Herbst 2020 erfolgen. Die Gesamtfertigstellung samt anschließender Wohnungsübergabe an die neuen MieterInnen ist mit Sommer 2022 projektiert.

Auf der im Dezember 2018 mit aufschiebender Bedingung erworbenen Liegenschaft *Kasernstraße/Trattenweg (Kirchner-Kaserne)* sollen bis zu 100 weitere Wohneinheiten geschaffen werden. Nach Ausschreibung eines Baurechtes an eine steirische gemeinnützige Wohnbauvereinigung, welche für Sommer 2021 projektiert ist, wird durch die Baurechtsnehmerin im Anschluss ein Architektenwettbewerb ausgelobt.

Die offizielle Übernahme der Liegenschaft *Denzel-Süd* ist im Sommer 2021 geplant. Danach soll hier ebenfalls ein Baurecht an eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft ausgeschrieben werden. Bei diesem Projekt wird mit rund 65 weiteren Wohneinheiten, für welche Wohnen Graz das Zuweisungsrecht besitzt, gerechnet.

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.



Abbildung 21: Erstes Eigenneubauprojekt des Eigenbetriebes: *Faunastraße 78* (Fertigstellung 2019)
 © Wohnen Graz

Geplante Projekte im Bereich der umfassenden bzw. thermischen Sanierungen

In der Sanierungsoffensive 2019-2021 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. Der Start der baulichen Umsetzung dieser Objekte ist für Mitte 2021 projektiert.

Im Bereich der Wohnungseigentumsobjekte sind für das Wirtschaftsjahr 2021 bzw. 2022 thermische Sanierungen der Objekte *Auf der Tändelwiese 4-6* sowie *Neuholdaugasse 72-76*, *Neuholdaugasse 83-89* und *Neuholdaugasse 84-88*, *Faunastraße 53-59*, *Faunastraße 50-54* und *Faunastraße 61-63*, *Mohnzeile 10-12* und *Wachtelgasse 43-45* sowie *Münzgrabenstraße 185a* und *Münzgrabenstraße 189-199* geplant. Hierbei stehen von den insgesamt 274 zu sanierenden Wohnungen in den 11 WEG-Objekten rund 244 Wohnungen im Eigentum der Stadt Graz.

Sonstige geplante Maßnahmen

Die folgenden (teilweise bereits begonnenen) Maßnahmen/Aktionen sollen im nächsten Wirtschaftsjahr gestartet bzw. fortgeführt werden:

- *„Imageoffensive“*
Die 2018 gestartete Imagekampagne soll auch 2021 – wenn auch in abgespeckter Form – weitergeführt werden. Hauptaugenmerk soll hier auf Schaltungen in diversen Medien liegen.
- *„Mieterzeitung“*
Ab dem Jahr 2021 ist es geplant zwei Mal jährlich in Kooperation mit dem *Verlagshaus Jakomini* eine Mieterzeitung herauszubringen, welche MieterInnen von Wohnen Graz mit aktuellen Information aber auch nützlichen Tipps&Tricks zum Thema Wohnen versorgen soll. Die erste Ausgabe soll im 2. Quartal 2021 erscheinen.
- *„Sperrmüllaktionen“*
Die bisher durchgeführten Sperrmüllaktionen waren ein voller Erfolg, sodass dieses Projekt – sofern es die aktuelle Covid-19-Situation wieder zulässt – weitergeführt werden soll.
- *„Rauchwarnmelderaktion“*
Die im Jahr 2019 neuerlich gestartete Aktion, bei welcher BestandsmieterInnen von Wohnen Graz angeboten wird, deren Wohnungen kostenlos mit Brand- und Rauchwarnmeldern auszustatten, konnte coronabedingt nicht im Geschäftsjahr 2020 abgeschlossen werden und soll daher 2021 finalisiert werden.

4. Nachtragsbericht

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag:

Aufgrund der anhaltenden Pandemie und damit einhergehenden wirtschaftlichen Folgen wurde von der Bundespolitik mittlerweile angekündigt, die gesetzlich festgelegte alle 2 Jahre erfolgende Anpassung der Richtwertmieten an die Inflation, welche für 1.4.2021 geplant wäre, auszusetzen um zusätzliche finanzielle Belastungen für MieterInnen zu verhindern. Diese Richtwertmietzinserhöhung soll auf das Jahr 2022 verschoben werden. Darüber hinaus soll auch die grundsätzlich für 2021 anstehende Kategoriemietzinsanhebung ausgesetzt werden.

Als Unterstützung der von den andauernden behördlichen Schließungen betroffenen Geschäftstreibenden hat Wohnen Graz nach Wegfall des Umsatzeratzes für diese Branchen zu Beginn des Jahres 2021 bislang wieder für zwei Monate auf den Hauptmietzins verzichtet.

Durch diese Maßnahmen werden die im Rahmen der Budgetplanung angesetzten erwarteten Umsatzerlöse des Eigenbetriebes Wohnen Graz für das Jahr 2021 nicht haltbar sein.

Graz, 25. März 2021
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



A N L A G E N

Eigenbetrieb Wohnen Graz

JAHRESABSCHLUSS

zum 31. Dezember 2020

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktiva			Passiva	
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			Kapital zu Beginn des Geschäftsjahres	130.046.236,39
1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software	29.723.076,64	31.639.303,76	Kapitaländerungen	-921.998,73
II. Sachanlagen			Jahresverlust	-925.344,47
1. Grundstücke und Bauten davon Grundwert	237.459.972,12 66.384.746,20	230.439.577,86 64.760.919,11		-653.795,85
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	340.180,28	166.570,27	128.198.893,19	130.046.236,39
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	711.774,20	4.123.731,23		
	238.511.926,60	234.729.879,36		
	268.235.003,24	266.369.183,12	5.112.773,22	4.102.590,74
B. Umlaufvermögen			1.223.985,32	787.466,27
I. Vorräte				
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	11.500,00	11.500,00		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	207.129,79	194.713,46		
2. Forderungen gegenüber Stadt Graz	861.476,37	524.472,62		
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	4.570.587,13 4.099.839,55	3.960.612,73 3.574.321,98		
	5.639.193,29	4.679.798,81		
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.793.219,32	1.656.020,78		
	7.443.912,61	6.347.319,59		
C. Rechnungsabgrenzungsposten	3.735.918,83	3.478.549,02		
Summe Aktiva	279.414.834,68	276.195.051,73		
			E. Rechnungsabgrenzungsposten	
			Summe Passiva	
			918.176,90	379.794,94
			279.414.834,68	276.195.051,73

	2020 EUR	2019 EUR
1. Umsatzerlöse	20.736.925,97	20.306.028,75
2. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	16.091,73	67.728,95
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.707,24	46.000,00
c) übrige	60.152,06	70.704,94
	<u>77.951,03</u>	<u>184.433,89</u>
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen		
a) Betriebskosten	-7.201.979,43	-6.964.386,84
4. Personalaufwand		
a) Gehälter	-2.632.968,14	-2.480.388,63
b) soziale Aufwendungen	-513.138,30	-484.839,44
aa) Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-53.799,00	-51.007,11
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-456.798,82	-427.619,98
	<u>-3.146.106,44</u>	<u>-2.965.228,07</u>
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-7.443.929,20	-4.478.693,49
<i>davon außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen</i>	-2.489.118,23	0,00
	<u>-7.443.929,20</u>	<u>-4.478.693,49</u>
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) übrige	-5.229.753,68	-5.445.361,17
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)	-2.206.891,75	636.793,07
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	221.096,13	193.942,21
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.428.675,44	-1.484.532,29
10. Zwischensumme aus Z 8 bis 9 (Finanzergebnis)	-1.207.579,31	-1.290.590,08
11. Steuern vom Einkommen	8,36	1,16
12. Ergebnis nach Steuern	-3.414.462,70	-653.795,85
13. Jahresfehlbetrag	-3.414.462,70	-653.795,85
14. Auflösung von Rücklagen	2.489.118,23	0,00
15. Jahresverlust	-925.344,47	-653.795,85



Anhang für das Geschäftsjahr 2020 Eigenbetrieb "Wohnen Graz", Graz

I. Anwendung der Vorschriften des Organisationsstatutes für den Eigenbetrieb "Wohnen Graz" und der unternehmensrechtlichen Vorschriften

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31.12.2020 ist nach den Vorschriften des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, des Organisationsstatutes für den Eigenbetrieb "Wohnen Graz" § 14, den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung und nach den Vorschriften des UGB aufgestellt worden.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist in Staffelform nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Soweit es zur Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erforderlich ist, wurden im Anhang zusätzliche Angaben gemacht.

Rechtliche Stellung des Eigenbetriebes "Wohnen Graz":

Der Eigenbetrieb "Wohnen Graz" ist gemäß § 85 des Statutes ein wirtschaftliches Unternehmen der Stadt Graz. Der Eigenbetrieb "Wohnen Graz" sowie das von diesem verwaltete Vermögen stellt Sondervermögen der Stadt Graz ohne eigene Rechtspersönlichkeit dar.

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

Der Eigenbetrieb wird nach den Vorschriften des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967 und seinem Organisationsstatut geführt.

Das Organisationsstatut für den Eigenbetrieb "Wohnen Graz" ist mit 1.1.2015 in Kraft getreten.

Wesentlich ist weiter ein nicht öffentlicher Stadtsenatsbericht vom 18.6.2015, in welchem die Tragung der Personalkosten für die Dauer der Zuordnung der betroffenen Bediensteten an den Eigenbetrieb festgelegt wurde.

Die Vorschriften des UGB werden freiwillig angewandt, da das Unternehmen Teil der öffentlichen Verwaltung der Stadt Graz ist. Systembedingte, vom Unternehmensrecht abweichende, Darstellungen werden entsprechend im Anhang erläutert.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Bei der Bewertung wurde vom Going Concern Prinzip ausgegangen.

Bei der Erstellung der Eröffnungsbilanz per 1.1.2015 wurde das grundsätzlich im UGB geregelte Anschaffungswertprinzip bei der Immobilienbewertung im Sachanlagevermögen nicht angewandt, vielmehr erfolgte die Bewertung zu Verkehrswerten.

Bei den Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewandt.

Dem Vorsichtsgrundsatz wurde Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden.

Alle erkennbaren Risiken und drohende Verluste, die im laufenden Geschäftsjahr oder in einem früheren Geschäftsjahr entstanden sind, wurden berücksichtigt.

Die bisher angewandten Bewertungsmethoden wurden, mit Ausnahme der Bewertung der Bezugsrechte ab dem Jahr 2020, beibehalten.

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände werden, soweit gegen Entgelt erworben, zu Anschaffungskosten aktiviert und über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Dabei wird folgende Nutzungsdauer zugrunde gelegt:

Immaterielles Anlagevermögen	Nutzungsdauer in Jahren
EDV-Software	3

Grund und Boden sowie Gebäude: Der Aufgabenbereich des Eigenbetriebes "Wohnen Graz" umfasst laut Organisationsstatut die Zuweisung von städtischen Wohnungen und Genossenschaftswohnungen in Übertragungsbauten, die Verwaltung, Instandhaltung und Sanierung der stadteigenen Wohnhäuser und der darin befindlichen Geschäftsobjekte sowie die Vorbereitung und Koordinierung von städtischen Wohnbaumaßnahmen. Dem Statut liegt keine Auflistung der zugewiesenen Wohnungen bei.

Da der Eigenbetrieb nur ein eigener Rechnungskreis und keine eigene Rechtspersönlichkeit ist, bleibt die Stadt Graz auch grundbücherliche Eigentümerin aller Immobilien. Es liegt kein Gemeinderatsbeschluss über die Zuordnung der Immobilien per 1.1.2015 in den Rechnungskreis des Eigenbetriebes vor. Der Nachweis der Zuordnung der Immobilien per 1.1.2015 zum Eigenbetrieb erfolgte daher durch die Beilage 1 zum Anhang der Eröffnungsbilanz. Alle weiteren Zu- und Abgänge im Liegenschaftsvermögen des Eigenbetriebes sind im Anlagenverzeichnis erfasst.

Für die Bewertung der dem Eigenbetrieb "Wohnen Graz" zugeordneten Liegenschaften in der Eröffnungsbilanz per 1.1.2015 wurden Gutachten von gerichtlich beeideten Sachverständigen für Liegenschaftsbewertung zu Verkehrswerten erstellt. Die Gutachter haben je Grundstück individuelle Aufteilungen der Verkehrswerte in Grund und Gebäude vorgenommen. Im Rahmen der Ertragswertermittlung kamen Zinssätze von 2,5 % - 4,0 % zur Anwendung.

Abweichend von den durch die Gutachter vorgenommenen Aufteilungen der Verkehrswerte in Grund und Gebäude, erfolgte die Aufteilung in der Eröffnungsbilanz in der Regel im Verhältnis 20 % zu 80 %, auf Grund und Boden sowie Gebäude. In jenen Fällen, in denen dieser Aufteilungsschlüssel nicht sachgerecht erschien, wurde in der Eröffnungsbilanz per 1.1.2015 eine individuelle Aufteilung vorgenommen.

Baumaßnahmen, die nach der Gutachtenserstellung fertiggestellt wurden, wurden in der Eröffnungsbilanz per 1.1.2015 zusätzlich zu dem Gutachtenswert mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 17.11.2016 wurden Liegenschaften samt Baurechten von der Stadt Graz in den Eigenbetrieb "Wohnen Graz" übertragen. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgte durch die Abteilung Immobilien der Stadt Graz. Die Bewertung der Grundstücke erfolgte in Anlehnung an die Sachverständigengutachten der zum 1.1.2015 eingelegten Grundstücke. Die Grundstücke wurden einzeln bewertet und unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 4 % über die Restlaufzeit der Baurechte abgezinst. Die Gebäude, welche mit den Grundstücken übertragen wurden, stellen ein Bezugsrecht dar, welches bei Ablauf der Baurechtsverträge schlagend wird. Dieses Bezugsrecht wurde wie folgt bewertet: Wohnungen pro Gebäude mit durchschnittlichen Nutzflächen von 55 m² und Anschaffungskosten von € 1.200,- pro m². Diese Werte wurden ebenfalls mit einem Zinssatz von 4 % über die Laufzeit der Baurechte abgezinst.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 14.06.2018 wurden Liegenschaften samt Baurechten von der Stadt Graz an den Eigenbetrieb "Wohnen Graz" übertragen (Rückgliederung GBG). Die Bewertung der Bezugsrechte erfolgte durch die Abteilung Immobilien der Stadt Graz in Anlehnung an die Bewertung im Rahmen der Liegenschaftsübertragung im Jahr 2016.

Im Jahr 2020 wurden weitere Liegenschaften von der Stadt Graz an den Eigenbetrieb übertragen.

Die Bezugsrechte werden ab dem Jahr 2020 mit Anschaffungskosten von € 2.000,- pro m² Nutzfläche bewertet. Diese Werte wurden mit einem Zinssatz von 5 % über die Laufzeit der Baurechte abgezinst.

Andere Sachanlagen, ausgenommen die Liegenschaften, die wie oben beschrieben zu Verkehrswerten bilanziert werden, sind in der Eröffnungsbilanz per 1.1.2015 zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet worden.

Im vorliegenden Jahresabschluss werden die Sachanlagen zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet.

Für die einzelnen Anlagengruppen wurde folgende Nutzungsdauer zugrunde gelegt:

Sachanlagevermögen	Nutzungsdauer in Jahren
Gebäude	50
Einbauten in Wohnungen	10
Technische Anlagen und Maschinen	5 - 10
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 10

Umlaufvermögen

Vorräte wurden zu Anschaffungskosten am Bilanzstichtag bewertet und als Festwerte gerundet in der Eröffnungsbilanz per 1.1.2015 angesetzt. Per 31.12.2018 wurde eine erneute Bestandsaufnahme gemäß § 209 UGB durchgeführt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennbetrag angesetzt. Für erkennbare Risiken werden Pauschalwertberichtigungen gebildet.

Forderungen an Altmietler, mit denen kein aufrechtes Mietverhältnis mehr besteht, wurden zu 100 % wertberichtigt. Forderungen an Mieter mit denen ein aufrechtes Mietverhältnis besteht, wurden zu 70 % wertberichtigt. Die Bewertung erfolgte laut Auskunft der Geschäftsführung auf Grund bestehender Erfahrungswerte.

Zur administrativen Vereinfachung des Cashmanagements besteht ein Cash-Pooling mit der Stadt Graz. Die Zinsen werden quartalsweise abgerechnet. Als Zinssatzbasis wird der EONIA herangezogen.

Aktive Rechnungsabgrenzung

In der aktiven Rechnungsabgrenzung sind geleistete Vorauszahlungen für künftig anfallende Instandhaltungen und Reparaturen im WEG-Objekt bilanziert, die im Rahmen von Rücklagenabrechnungen künftig zur Verrechnung gelangen.

Für jede Immobilie im Miteigentum der Stadt Graz wird eine eigene Reparaturrücklage gebildet (Einzelbewertung).

Bei dem Stand der Instandhaltungsrücklage (Positiv- sowie Negativ-Saldo) per 31.12.2020 handelt es sich zum Bilanzerstellungszeitpunkt um einen vorläufigen Wert. Der endgültige Stand wird im Zuge der Betriebskosten- und Rücklagenabrechnung 2020, welche gem. MRG bis 30.06. des Folgejahres zu erfolgen hat, ermittelt.

Eigenkapital

Das Eigenkapital per 31.12.2020 beträgt EUR 128.198.893,19. Es ermittelt sich aus dem Saldo der übernommenen Vermögensgegenstände und aktiven Rechnungsabgrenzungen abzüglich der Investitionszuschüsse, Rückstellungen und Verbindlichkeiten.

Entwicklung des Eigenkapitals:

Eigenkapital zum 1.1.2020	EUR	130.046.236,39
Kapital aus Einlage	EUR	1.500.000,00
Kapitalveränderung	EUR	-2.421.998,73
Zuschuss Stadt Graz	EUR	0,00
Jahresverlust 2020	EUR	-925.344,47
Eigenkapital zum 31.12.2020	EUR	128.198.893,19

Rückstellungen

In den Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe oder dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach bestmöglicher Schätzung zur Erfüllung der Verpflichtung aufgewendet werden müssen. Sämtliche Rückstellungen haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.

Mittels Stadtsenatsbeschluss vom 18.6.2015 wurde im Zusammenhang mit der Tragung von Personalkosten zwischen dem Eigenbetrieb und der Stadt Graz vereinbart, dass Letztere die Kosten aus der Zuerkennung von Jubiläumswendungen, Treueentschädigungen und Abfertigungen, sowohl die BeamtInnen als auch Vertragsbediensteten betreffend, trägt. Ein Beitrag zur Deckung von Pensionskosten durch den Eigenbetrieb ist ebenfalls nur nach gesonderter Vereinbarung mit der Stadt Graz vorgesehen. Derzeit besteht keine gesonderte Vereinbarung.

Für den Eigenbetrieb besteht daher keine Verpflichtung zur Tragung von beendigungskausalen (Abfertigungen und Treuegeld) und dienstzeitabhängigen Ansprüchen (Jubiläumswendungen) seiner Bediensteten. Im Jahresabschluss des Eigenbetriebes werden daher ausschließlich kurzfristige Personalrückstellungen für Urlaubs- und Zeitausgleichsguthaben gebildet.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Der wesentliche Teil der Verbindlichkeiten stammt aus der Übernahme von Darlehensverbindlichkeiten in den Eigenbetrieb, die die Stadt Graz in der Vergangenheit sowie laufend für die Immobilien des Eigenbetriebes aufgenommen hat. Beleg dafür ist eine von Hrn. Dr. Kamper (Leiter der A8 Finanz- und Vermögensdirektion der Stadt Graz) und Hrn. Steiger (Mitarbeiter der Finanz- und Vermögensdirektion, Stabstelle Budget & Finanzierung) elektronisch signierte Darlehensliste mit den zugewiesenen Krediten.

Da die Darlehen direkt dem Eigenbetrieb zugeordnet werden, werden diese seit dem Geschäftsjahr 2018 als Verbindlichkeiten gegenüber Bund bzw. Land sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dargestellt und nicht wie bisher über ein Verrechnungskonto mit der Stadt Graz abgebildet.

Die Darlehensverbindlichkeiten lauten zur Gänze auf EUR 109.177.548,89 (Vorjahr: EUR 107.476.047,63). Sie sind im Betrag von EUR 87.099.192,53 (Vorjahr: EUR 89.135.103,19) fix verzinst und in Höhe von EUR 22.078.356,36 (Vorjahr: EUR 18.340.944,44) variabel verzinst. Zum Bilanzstichtag betragen die aktuellen Zinssätze von 0,09 % bis 5,18 %. (Vorjahr: 0,15 % bis 5,18 %).

III. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind in folgendem Anlagenspiegel dargestellt:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten		Abschreibungen kumuliert			Buchwert
	01.01.2020 31.12.2020 EUR	Zugänge Abgänge Umbuchungen EUR	01.01.2020 31.12.2020 EUR	Abschreibungen Zuschreibungen EUR	Abgänge EUR	01.01.2020 31.12.2020 EUR
Anlagevermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände						
gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software	35.210.397,98 42.116.979,67	6.906.581,69 0,00 0,00	3.571.094,22 12.393.903,03	8.838.900,54 16.091,73	0,00	31.639.303,76 29.723.076,64
Sachanlagen						
Grundstücke und Bauten	246.815.010,99 258.851.624,44	2.674.336,10 33.934,82 9.396.212,17	16.375.433,13 21.391.652,32	5.016.219,19 0,00	0,00	230.439.577,86 237.459.972,12
<i>davon Grundwert</i>	64.760.919,11 66.384.746,20	1.623.827,09 0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	64.760.919,11 66.384.746,20
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	352.179,70 552.444,82	244.696,82 44.431,70 0,00	185.609,43 212.264,54	66.825,94 0,00	40.170,83	166.570,27 340.180,28
geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	4.123.731,23 711.774,20	6.058.210,10 73.954,96 -9.396.212,17	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	4.123.731,23 711.774,20
	251.290.921,92 260.115.843,46	8.977.243,02 152.321,48 0,00	16.561.042,56 21.603.916,86	5.083.045,13 0,00	40.170,83	234.729.879,36 238.511.926,60
Summe Anlagenspiegel	286.501.319,90 302.232.823,13	15.883.824,71 152.321,48 0,00	20.132.136,78 33.997.819,89	13.921.945,67 16.091,73	40.170,83	266.369.183,12 268.235.003,24

In der Position "Grundstücke und Bauten" ist ein Grundwert in Höhe von EUR 66.384.746,20 (Vorjahr: EUR 64.760.919,11) enthalten.

Der Eigenbetrieb erhält Subventionen für das Anlagevermögen. Diese werden in der Bilanz unter der Position "Investitionszuschüsse" ausgewiesen und werden entsprechend der Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände, für welche die Förderungen gewährt wurden, aufgelöst. Die Auflösung der Investitionszuschüsse wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position Abschreibungen dargestellt. Die Bezugsrechte Gebäude, welche unter der Position "Immaterielle Vermögensgegenstände" ausgewiesen werden, wurden auf den Bilanzstichtag abgezinst und eine außerplanmäßige Abschreibung bzw. Zuschreibung vorgenommen.

Aufgrund dessen weicht die Abschreibung in der Gewinn- und Verlustrechnung von der Abschreibung gem. Anlagenspiegel ab.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurde eine Pauschalwertberichtigung von EUR 905.492,94 (Vorjahr: EUR 863.940,11) gebildet.

Investitionszuschüsse

Aufgliederung der Investitionszuschüsse nach den einzelnen Posten des Anlagevermögens sowie Entwicklung während des Geschäftsjahres:

	Stand 01.01.2020	Zugang	Umbuchung Zugang	Umbuchung Abgang	Verbrauch	Stand 31.12.2020
Sachanlagen						
Grundstücke und Bauten	4.102.590,74	1.139.367,01	0,00	0,00	-129.184,53	5.112.773,22
geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUMME INVESTITIONSZUSCHÜSSE	4.102.590,74	1.139.367,01	0,00	0,00	-129.184,53	5.112.773,22

Die Auflösung der Investitionszuschüsse wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position Abschreibungen dargestellt.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen kurzfristige Rückstellungen für nicht konsumierte Urlaube, Zeitausgleichsguthaben, Beratungs- sowie Prozesskosten sowie für noch ausstehende Eingangsrechnungen. Sie werden unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Vorsicht in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und der Höhe nach noch nicht feststehenden Verbindlichkeiten.

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2020 EUR	Stand 31.12.2020 EUR
sonstige Rückstellungen		
Rückstellung f. n.kons. Urlaube	216.229,62	240.058,16
Rückstellung für ZA	52.145,08	88.699,84
Rückstellung für Beratungskosten	16.500,00	16.500,00
Sonstige Rückstellungen	502.591,57	878.727,32
	787.466,27	1.223.985,32

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt EUR 95.865.785,67 (Vorjahr: EUR 91.196.481,90).

IV. Ergänzende Angaben

Die durchschnittliche Anzahl der ArbeitnehmerInnen für das Geschäftsjahr betrug:

	2020	2019
Vertragsbedienstete (Schema 3+4)*:	28,54	28,28
Beamte (Schema 1+2, Land Stmk)*	15,51	16,60
Lehrlinge*	0,50	0,00
	<u>44,55</u>	<u>44,88</u>

*) Vollzeitäquivalent

Die Organe des Eigenbetriebes "Wohnen Graz" bestehen aus folgenden Gremien:

Geschäftsführung: Mag. Gerhard Uhlmann

Die Organe von Wohnen Graz sind gemäß Organisationsstatut:

- der Gemeinderat
- der Verwaltungsausschuss
- der Bürgermeister
- der Stadtssenat
- der Stadtsenatsreferent
- die Geschäftsführung

Graz, 15.02.2021



STADT
GRAZ
Wohnen Graz
Schwepfplatz 4 | 8010 Graz