

2e



Stadt Graz
Wohnen Graz
Finanzmanagement

Bearbeiterin
Alexandra Wumbauer, BSc MSc

Berichtersteller:in
GRⁱⁿ Manuela Wutke MA

Graz, 28.04.2022

Bericht an den Gemeinderat

GZ: WG-039853/2016/0059

Betreff: Wohnen Graz Geschäftsbericht 2021

Der Eigenbetrieb Wohnen Graz ist gemäß § 85 Abs. 4 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 Kund:innen- und Mitarbeiter:innenorientierung zu führen.

Gemäß § 9 Abs. 3 des Betriebsstatutes Eigenbetrieb Wohnen Graz ist die Geschäftsführung unter Berücksichtigung der nach den einschlägigen Rechtsvorschriften zu führenden Hilfs- und Kontrollaufzeichnungen verpflichtet, dem Gemeinderat im Wege des Beteiligungscontrollings, des Verwaltungsausschusses und des zuständigen Stadtsenatsmitgliedes spätestens in der Sitzung der Beratung und Beschlussfassung des Rechnungsabschlusses über das vergangene Rechnungs- bzw. Kalenderjahr in Form eines Geschäftsberichtes zu berichten.

Der Verwaltungsausschuss stellt daher gemäß § 5 Abs. 2 des Betriebsstatutes Eigenbetrieb Wohnen Graz den

ANTRAG

der Gemeinderat wolle beschließen:

Genehmigung des Geschäftsberichtes 2021 des Eigenbetriebes Wohnen Graz.

Anlage:

Geschäftsbericht 2021 des Eigenbetriebes Wohnen Graz

Die Bearbeiterin:

Alexandra Wumbauer BSc MSc
elektronisch unterschrieben

Der Geschäftsführer:

Mag. Gerhard Uhlmann
elektronisch unterschrieben

Die Stadträtin:

Bürgermeisterin
Elke Kahr
elektronisch unterschrieben

Vorberaten und einstimmig/~~mehrheitlich~~/mit 9 Stimmen angenommen/~~abgelehnt~~/
~~unterbrochen~~ in der Sitzung des Verwaltungsausschusses Wohnen Graz
am 6.4.2022


Der:Die Schriftführer:in:



Der:Die Vorsitzende:



Abänderungs-/Zusatzantrag:

Der Antrag wurde in der heutigen	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen	<input type="checkbox"/> nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung
<input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von Gemeinderät:innen		
<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.	
<input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt		
Graz, am <u>28.4.2022</u>	Der:Die Schriftführer:in: 	

	Signiert von	Wumbauer Alexandra
	Zertifikat	CN=Wumbauer Alexandra,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-03-25T12:40:11+01:00
	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	2022-03-25T13:35:38+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Kahr Elke
	Zertifikat	CN=Kahr Elke,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-03-25T18:25:22+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.



GESCHÄFTSBERICHT

2 0 2 1

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	15
1.3.1. Finanzielle Leistungsindikatoren	15
1.3.1.1. Kapitalstruktur, Vermögens- und Finanzlage	15
1.3.1.2. Ertragslage	21
1.3.2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	23
1.3.2.1. Kennzahlen Wohnungsmanagement (WOMA)	23
1.3.2.2. Kennzahlen Gebäudemanagement (GEMA).....	25
1.4. Forschungsstudien und Wettbewerbe	26
2. Risikomanagement.....	27
3. Voraussichtliche Entwicklung von Wohnen Graz.....	29
4. Nachtragsbericht	32

Anlagen:

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021	I
---	---

1. Wirtschaftsbericht

Der Wirtschaftsbericht beinhaltet Erläuterungen zu den Geschäfts- und Rahmenbedingungen, Informationen zum Geschäftsverlauf und zu den Projekten des Wirtschaftsjahres 2021 sowie zur Leistungsentwicklung und zu den in Auftrag gegebenen Forschungsstudien und Wettbewerben des Eigenbetriebes Wohnen Graz des vergangenen Geschäftsjahres.

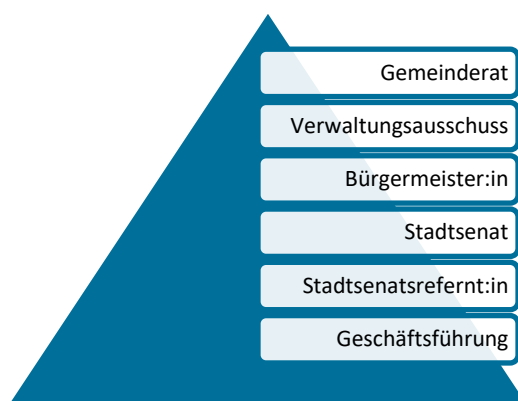
1.1. Erläuterung zu den Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Der Eigenbetrieb Wohnen Graz ist gemäß § 85 Abs. 4 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 Kund:innen- und Mitarbeiter:innenorientierung zu führen.

Der Aufgabenbereich des Eigenbetriebes Wohnen Graz umfasst die Zuweisung von städtischen Wohnungen und Genossenschaftswohnungen in Übertragungswohnbauten, die Verwaltung, Instandhaltung und Sanierung der stadteigenen Wohnhäuser und der städtischen Wohnhäuser mit nachträglich begründetem Wohnungseigentum sowie der in den genannten Wohnhäusern befindlichen Geschäftsobjekte und die Vorbereitung, Koordinierung und Durchführung von städtischen Wohnbaumaßnahmen.

Die Führung und Leitung des Eigenbetriebes Wohnen Graz obliegt:



Gemäß § 14 des Betriebsstatutes Eigenbetrieb 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 2021 das siebente 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 siebente Geschäftsjahr der Unternehmung stand wie auch schon das vorangegangene Jahr ganz im Zeichen von Corona.

Die Ende des Jahres 2019 in China (Provinz Hubei) ausgebrochene Covid-19-Krise hat sich zu einer globalen Pandemie entwickelt und 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.

Der Eigenbetrieb Wohnen Graz hat zu Beginn dieser Krise auf einen Notbetrieb umgestellt. Die Mitarbeiter:innen haben ihre Arbeit in dieser Zeit größtenteils im Homeoffice verrichtet. Die Kund:innenanliegen wurden ausschließlich telefonisch oder per E-Mail erledigt. Ab Mitte April 2020 wurde dann der eingeschränkte Parteienverkehr unter Einhaltung strenger Sicherheitsmaßnahmen eingeführt, bei welchen Kund:innen nach telefonischer Terminvereinbarung ihre Anliegen, welche den persönlichen Kontakt zwingend erfordern, wieder vor Ort erledigen konnten. Diese Vorgangsweise wurde auch im Jahr 2021 beibehalten. Nach vorübergehenden Entspannungen und damit einhergehenden Lockerungen über die Sommermonate musste in den beiden vergangenen Jahren im Herbst immer wieder auf die steigenden Infektionszahlen reagiert werden. Dadurch wurden die Mitarbeiter von Wohnen Graz in 2 voneinander getrennte Teams eingeteilt, welche tageweise abwechselnd ihren Dienst vor Ort am Schillerplatz verrichten, damit die Aufrechterhaltung des Dienstbetriebes gewährleistet ist. Durch die mittlerweile erfolgte Ausstattung aller 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 in den Jahren 2020 und 2021 mehr Ansuchen um die Zuweisung einer Gemeindewohnung gestellt. Der Eigenbetrieb Wohnen Graz hat auch zahlreiche Maßnahmen gesetzt, um die bestehenden Mieter:innen in diesen schwierigen Zeiten zu unterstützen. Den Mieter:innen von Geschäftsräumlichkeiten, welche sich im Vermögen von Wohnen Graz (Stadt Graz) befinden, wurde aufgrund der behördlichen Schließungen auch im Jahr 2021 für die entsprechenden Zeiten der Hauptmietzins erlassen. Für Wohnungsmieter:innen 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.

Aufgrund der anhaltenden Pandemie und damit einhergehenden wirtschaftlichen Folgen wurde von der Bundespolitik die gesetzlich festgelegte alle 2 Jahre erfolgende Anpassung der Richtwertmieten an die Inflation, welche für 1.4.2021 geplant war, ausgesetzt um zusätzliche finanzielle Belastungen für Mieter:innen zu verhindern. Diese Richtwertmietzinserhöhung sollte auf das Jahr 2022 verschoben werden, wobei sich die Grazer Stadtregierung dazu entschlossen hat eine Erhöhung (sollte sie vonseiten des Bundes durchgezogen werden) für die Grazer stadteigenen Gemeindewohnungen nochmals auszusetzen. Darüber hinaus wurde auch die für 2021 anstehende Kategoriemietzinsanhebung von Seiten des Bundes ausgesetzt.

Der zu Beginn der Pandemie von Seiten der Stadt Graz ausgerufene Investitionsstopp bis zur Verabschiedung eines Nachtragsbudgets im Herbst/Winter 2020 sowie die Neuwahlen im Jahr 2021 mit einhergehenden Budgetprovisorium hatten enorme Auswirkungen auf den Eigenbetrieb, da Wohnen Graz Projekte/Maßnahmen nicht plangemäß umsetzen konnte und sich diese dadurch zeitlich verschieben. Neben diesen Verzögerungen kämpft der Eigenbetrieb Wohnen Graz aber vor allem mit den pandemiebedingten Baukostensteigerungen, durch welche Projekte nicht/kaum mehr wirtschaftlich abbildbar sind. Es bleibt abzuwarten, ob sich diese eklatanten Baupreiskosten wieder etwas beruhigen oder auf hohem Niveau bestehen bleiben werden.

Im Rahmen der Grundstücksbevorratung konnte Wohnen Graz 2021 den Ankauf der Liegenschaft *Kirchnerkaserne (Kasernstraße/Trattenweg)* im Ausmaß von 5.544m² abschließen. Für die budgetäre Bedeckung hierfür wurde bereits in der damaligen Projektgenehmigung aus Dezember 2018 gesorgt. Die formelle Übernahme in den Besitz und das wirtschaftliche Vermögen des Eigenbetriebes Wohnen Graz erfolgte am 01.09.2021 zusammen mit der Abteilung für Immobilien. Für das geplante Übertragungswohnbauvorhaben wurde Ende 2021 die Ausschreibung des Baurechtes für einen Zeitraum von 60 Jahren bekannt gemacht. Da für diese Liegenschaft Bebauungsplanpflicht besteht, ist nach Prüfung der Angebote und Aussendung der Zuschlagsentscheidung von der künftigen Baurechtsnehmerin ein geladener Architektenwettbewerb mit mindestens 8 Teilnehmern auszuloben. Geplant sind ca. 80 Wohneinheiten, für welche Wohnen Graz das Einweisungsrecht besitzt, inklusive Nahversorger im Erdgeschoß. Darüber hinaus konnte im Sommer 2021 nach Wegfall der aufschiebenden Bedingung die Liegenschaft Forstergasse (Denzel-Süd) im Ausmaß von rd. 6.840m² offiziell in den Besitz des Eigenbetriebes genommen werden. Grundsätzlich war geplant auch für diese Liegenschaft ein Baurecht auszuschreiben, was momentan aber daran scheitert, dass die von Wohnen Graz fristgerecht beim Land Steiermark angemeldete Bereitstellung von rd. 70 Wohnbauförderkontingenten für den Geschoßbau nicht berücksichtigt wurde.



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 auch 2021 coronabedingt heruntergefahren. Es wurden deshalb im Jahr 2021 nur ausgewählte Einschaltungen vom Eigenbetrieb beauftragt bzw. vermehrt auf moderne Werbemedien (Facebook, Spotify) gesetzt. Im Jahr 2021 kam nach längerer Pause wieder eine neue Ausgabe unserer Mieterzeitung heraus, durch welche die Mieter:innen mit aktuellen Informationen aber auch hilfreichen Tipps&Tricks zum Thema Wohnen versorgt werden. In diesem Zuge wurde auch über unsere Hochbeetaktion informiert. Der Eigenbetrieb Wohnen Graz stattete seine Mieter:innen mit kostenlosen Fichtenholzhochbeeten aus, welche einfach und unkompliziert beantragt werden konnten.



Abbildung 3: „Daheim garteln“ - Hochbeet-Aktion 2021

Darüber hinaus werden über die seit Anfang 2019 bestehende Facebookseite von Wohnen Graz (www.facebook.com/wohnenstadtgraz) auch weiterhin Mieter:innen bzw. potentielle Wohnungswerber mit aktuellen Informationen versorgt bzw. über die Angebote des Eigenbetriebes informiert.

Im Folgenden wird auf den Geschäftsverlauf 2021 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 11.183 Wohnungen, im weiteren Gemeindewohnungen genannt. Davon befinden sich 4.350 im Eigentum der Stadt Graz bzw. 6.833 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 4: Das Wohnungsangebot von Wohnen Graz – leistungsfähig, 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 2021 konnten durch den einmaligen Verzicht des Einweisungsrechtes 35 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 12 Wohnungen im Jahr 2021 an Student:innen vermietet werden.

Messeauftritte „Lebensraum“ und „Für immer jung“

Coronabedingt war es 2021 leider nicht möglich sich auf der Immobilienmesse „Lebensraum“ oder der „Für immer jung“-Messe zu präsentieren. Die für Ende Oktober 2021 geplante Lebensraum-Messe wurde auf April 2022 verschoben. Hier wird das Team des Wohnungsmanagements vertreten sein um die Besucher:innen über das Angebot von Wohnen Graz zu informieren. Zusätzlich wird auch das Team der städtischen Wohnungsinformationsstelle vor Ort sein und rund ums Thema Wohnen beraten.

Gebäudemanagement (GEMA)

Die Aufgaben des Gebäudemanagements umfassen die Verwaltung und die Instandhaltung der 4.350 stadteigenen Gemeindewohnungen, der 130 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 Mieter:innen- und Eigentümer:innenproblemen im Mittelpunkt.
- Sämtliche Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Hausbesorger:innen 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 2021 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 2021 weitere Optimierungsmaßnahmen gesetzt.

Die durch die europaweite Rahmenvereinbarungs-Ausschreibung ermittelten drei Bestbieter für diese Wohnungsanierungen leisten gemeinsam mit den Technikern von Wohnen Graz auch in Pandemie-Zeiten eine hervorragende Arbeit bei der Umsetzung der zahlreichen Brauchbarmachungen. Die Prozesse werden laufend evaluiert und gemeinsam mit den ausführenden Unternehmen angepasst, damit eine schnellere Wohnungsanierung stattfinden kann und Wohnungen in einem angemessenen Zustand rasch der Grazer Bevölkerung wieder zur Verfügung stehen.



Abbildung 5: WC vor Brauchbarmachung
© Wohnen Graz



Abbildung 6: WC nach Brauchbarmachung
© Wohnen Graz



Abbildung 7: Brauchbarmachung – vorher
© Wohnen Graz



Abbildung 8: Brauchbarmachung – nachher
© Wohnen Graz

Kücheneinbauten



Abbildung 9: Beispiel eines Kücheneinbaus
 © Wohnen Graz

Mit der Möglichkeit über Wohnen Graz auch den Einbau einer Küche in die neu zu mietende Wohnung zu vereinbaren, konnte ab 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, aber auch Mieter:innen von Gemeindewohnungen, haben somit kosten-günstig und zeitnah die voll funktionsfähige Küche in Ihrer neuen Wohnung nutzen können. Durch die enge Zusammenarbeit des technischen Gebäudemanagements und des ausführenden Unternehmens 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 Mieter:innen sind die Küchen hinsichtlich Qualität und Funktion hochwertig und damit die jeweiligen Wohnungen von Wohnen Graz ein noch attraktiveres Angebot. Insgesamt konnten bislang 43 Küchen (davon 22 im Jahr 2021) in die städtischen Wohnungen eingebaut werden. Auch im Jahr 2022 werden weitere Kücheneinbauten vorgenommen.

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 Berufsförderungs-institut (BFI) vergeben. 2021 wurden vom „Projekt PISA“ 5 Stiegenhäuser in städtischen Gemeinde-häusern neu ausgemalt und dadurch verschönert.

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 2021 zahlreiche, für die Mieter:innen 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“

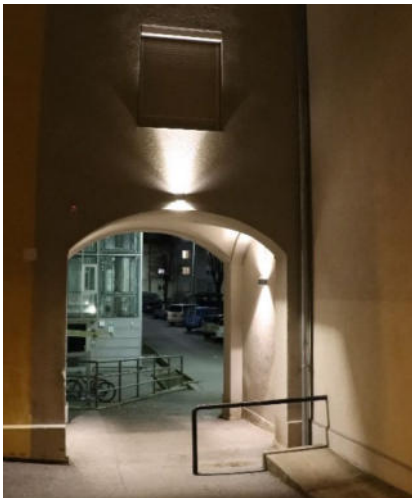


Abbildung 10: Lichtsafari Triester-Siedlung
 © Wohnen Graz

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 Mieter:innen 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* sowie für das Folgeprojekt aus 2020 in der *Triester-Siedlung* hat es durchwegs positive Rückmeldungen von den Bewohnern gegeben, weswegen in Zukunft auch weitere Siedlungen diesem Beispiel folgen sollen. Derzeit ist ein weiteres Projekt in der *Schönau-Siedlung* geplant.

„Sperrmüllaktionen“

Im Jahr 2018 wurde mit den ersten *Sperrmüllaktionen* in Grazer Gemeindewohnungssiedlungen gestartet. Durch diese für die Mieter:innen völlig kostenlose Aktionen soll es den Bewohnern ermöglicht werden Sperr- sowie Sondermüll direkt vor Ort fachgerecht zu entsorgen. Seit Beginn – nach einer pandemiebedingten Pause im Jahr 2020 – konnten bereits 19 (davon 9 im Jahr 2021) solcher Aktionen durchgeführt werden, wodurch insgesamt 68,13 to (davon 28,49 to im Jahr 2021) Sperrmüll gesammelt werden konnten. Es ist geplant auch künftig wieder weitere solcher Aktionen für unsere Mieter:innen anzubieten.

„Rauchwarnmelderaktionen“

2019 wurde das Projekt „*Rauchwarnmelder*“ vorbereitet und begonnen, bei welchem Bestandsmieter:innen von Wohnen Graz angeboten wird deren Wohnungen kostenlos mit Brand- und Rauchwarnmeldern auszustatten. Coronabedingt hat sich die Umsetzung dieses Projektes verzögert. Nachdem in den Vorjahren bereits 620 Melder in insgesamt 208 Wohnungen installiert werden konnten, sind im Jahr 2021 weitere 236 (rund 80 Wohnungen) Rauchwarnmelder montiert worden. Die Installation der Rauchwarnmelder ist derzeit noch bei 118 Wohnungen offen. Es ist mit Fertigstellung der „*Rauchwarnmelderaktion*“, wenn coronabedingt möglich, im ersten Halbjahr 2022 zu rechnen.

Friedensbüro vor Ort am Grünanger

Aufgrund des Neubauvorhabens am Grünanger und der damit einhergehenden Neubesiedlung, welche eine Veränderung im sozialen Gefüge dieses Gebietes erwarten lässt, wurde das Friedensbüro beauftragt diesen Vorgang zu begleiten. Hierzu wurde im Sommer eine eigene Außenstelle in der Andersengasse 34 eingerichtet, an welcher das Friedensbüro 2 Mal wöchentlich (Montagnachmittag und Mittwochvormittag) vor Ort ist und dazu beitragen soll auftauchende Konfliktthemen frühzeitig zu erkennen und zu bearbeiten. Zusätzlich soll der aufgebaute Kontakt zu den bereits in diesem Areal lebenden Personen die Einbegleitung der Neumieter:innen im nächsten Jahr erleichtern.

Betonspieltische

In der Siedlung *Ghegasse* wurde erstmalig ein Spieltisch in Betonausführung aufgestellt. Dieser dient als abwechslungsreiche Alternative für die bereits vorhandenen Spielgeräte sowie als Sitzgelegenheit. Ein weiterer Betonspieltisch ist für das Folgejahr bereits in der *Schippingerstraße* geplant.



Abbildung 11: Betonspieltisch/-sitzgelegenheit in der *Ghegasse* 27-33
 © Wohnen Graz

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 Mieter:innen 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 Mieter:inneninformation, 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 2021 die folgenden Projekte abgewickelt:

Neubau

Im Bereich des „Eigenneubaus“, also Selbsterrichtung durch den Eigenbetrieb Wohnen Graz, konnte Mitte Jänner 2021 mit den Baumsetzungsmaßnahmen am Grünanger gestartet werden. Im Laufe des Geschäftsjahres konnten alle 13 Rohbauobjekte inkl. Dacheindeckung hergestellt und sämtliche unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen eingebaut werden. Der Leistungsfortschritt entspricht somit dem vereinbarten Bauzeitplan.



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



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

Die Baurealisierungsdauer für die Errichtung der 13 Wohngebäude in 4 Angerstrukturen wurde mit etwa zwei Jahren veranschlagt, womit mit einer Fertigstellung dieses Eigenneubauvorhabens bis Ende 2022 zu rechnen ist. In diesem 1. Realisierungsabschnitt der Nachverdichtung *Am Grünanger* werden insgesamt 60 neue Wohneinheiten geschaffen.



Abbildung 14: Aktueller Baufortschritt Neubauvorhaben Am Grünanger
© Bauunternehmung Granit GmbH

In der *Adlergasse 39* sollen 20 neue freifinanzierte Mietwohnungen für junge Grazerinnen und Grazer geschaffen werden. Bei diesem Bauobjekt wird erstmalig das stadt-eigene Fördermodell „Startwohnungen für junge Grazer:innen“ 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 2022 soll die Ausschreibung der Generalunternehmerarbeiten erfolgen, welche aufgrund der coronabedingten Explosion der Baukostenpreise bislang nicht durchgeführt wurde. Mit weiteren Verzögerungen in Anbetracht der momentanen prekären Lage im Bausektor ist zu rechnen. Nach Baustart ist mit einer Baurealisierungsdauer von ca. 18 Monaten zu rechnen.



Abbildung 15: Planung *Adlergasse 39*
 © Wohnen Graz

Im Bereich der Übertragungswohnbauvorhaben wurde im Frühjahr 2020 mit den Bauarbeiten in der *Plüddemangasse 27* begonnen. Bei diesem Projekt sollen von der Baurechtsnehmerin ÖWG insgesamt 40 Startwohnungen für Jungfamilien nach dem Fördermodell des Landes Steiermark in 5 Punktbaukörpern geschaffen werden. Die Bauarbeiten im Jahr 2021 sind plangemäß verlaufen womit mit einer Fertigstellung und Wohnungsvergabe bis Mitte 2022 zu rechnen ist.



Abbildung 16: Startwohnungen in der *Plüddemangasse 27*
 © Wohnen Graz



Abbildung 17: Übertragungswohnbau Zieherstraße in Holzbauweise
 © Wohnen Graz

Das ENW-Übertragungswohnbauprojekt Zieherstraße 75-81 konnte im Herbst 2020 gestartet werden. Aufgrund des hohen Vorfertigungsgrades im Holz-Geschoßbau konnte mit Ende 2021 bereits der Rohbau inkl. Außenhülle komplett fertiggestellt werden. Die Gesamtfertigstellung der 66 Wohneinheiten in Holzbauweise mit Einweisungsrecht von Wohnen Graz ist im Spätsommer 2022 geplant.

Das dritte und somit letzte sich derzeit in Bau befindliche Übertragungswohnbauprojekt ist jenes am Mühlriegel, bei welchem insgesamt 134 Sozialmietwohnungen in 4 Wohngebäuden durch die Baurechtsnehmerin ENW realisiert werden. Wohnen Graz verfügt auch bei diesem Bauvorhaben über das Zuweisungsrecht. Das Bauvorhaben wurde Mitte März 2020 gestartet und konnte trotz massiver Einschränkungen infolge Covid-19 zügig weitergeführt werden. Dennoch verschiebt sich der seitens der Baurechtsnehmerin geplante Fertigstellungstermin um rd. 3 Monate auf voraussichtlich November 2022.



Abbildung 18: Übertragungswohnbau Am Mühlriegel mit 134 neuen Gemeindewohnungen
 © Wohnen Graz

Des Weiteren befanden sich die Neubauvorhaben *Kirchner-Kaserne/Kasernstraße* (rd. 80 WE zzgl. Nahversorger; Übertragungswohnbauprojekt; zugehöriges Baurecht Ende 2021 ausgeschrieben), *Forstergasse/Denzel Süd* (rd. 70 WE; Übertragungswohnbauprojekt; zugehöriges Baurecht muss erst ausgeschrieben werden) und *Grazer Straße 34* (rd. 12 WE; Eigenneubauvorhaben) in Projektierung, wodurch insgesamt in den nächsten Jahren weitere 162 neue Sozialmietwohnungen entstehen werden.

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

Im Bereich der thermischen Sanierungen konnten im Geschäftsjahr zwar keine Projekte fertiggestellt werden, es befanden sich aber zahlreiche größere Projekte in Bau bzw. in der Planung. Mit der Umsetzung der umfassend energetischen Maßnahmen im Sanierungsblock *Triester-Siedlung Nord-Ost* (bestehend aus 12 Objekten: *Hermann-Löns-Gasse 4-20*, *Triester Straße 73, 73a* und *Auf der Tändelwiese 22, 24*) konnte Anfang 2021 begonnen werden. Der Baudurchführungszeitraum für die betroffenen 108 Bestandswohnungen wurde damals mit rd. 2 Jahren projektiert. Mit Ende 2021 konnten bereits alle Dächer neu eingedeckt, die Fassaden-, Kellerdecken- und Geschoßdeckendämmungen aufgebracht, die Fassaden mehrfarbig verputzt sowie bereits ein Großteil der Balkonfundamente fertiggestellt werden. Aufgrund des raschen Baufortschrittes kann vermutlich bereits im Sommer 2022 mit der Gesamtfertigstellung inkl. Außenanlagen gerechnet werden. Dieses Projekt stellt für Wohnen Graz ein Pilotprojekt dar, da hier erstmalig auch Balkone angebaut wurden um den städtischen Mieter:innen noch mehr Wohnqualität bieten zu können.



Abbildung 59: Thermische Sanierung in der Triester-Siedlung
 © Wohnen Graz

Darüber hinaus befanden sich im Jahr 2021 thermische Sanierungen des zweiten Sanierungsblocks in der *Triester-Siedlung (Süd-Ost: Hermann-Löns-Gasse 24-40)*, bei welchem aufgrund der guten Rückmeldungen ebenfalls ein Balkonanbau geplant ist, sowie bei den Objekten *Heckenweg 8-12*, *Hollerweg 2-6*, *Neuholdaugasse 90-94*, *Rechbauerstraße 18*, sowie *Grazbachgasse 48 und 50* in Vorbereitung. Von diesen umfassenden energetischen Arbeiten werden weitere 189 Bestandseinheiten profitieren.

Im Bereich der Wohnungseigentumsgemeinschaften wurde im September 2021 mit der umfassend energetischen Sanierung *Auf der Tändelwiese 4-6* begonnen und ein Großteil der beauftragten Leistungen bereits in diesem Geschäftsjahr abgeschlossen. Die Gesamtfertigstellung dieses Wohnhaussanierungsprojektes mit 24 Bestandswohnungen, bei welchen sich 20 im Eigentum der Stadt Graz befinden, ist Anfang des 2. Quartals 2022 geplant.

Darüber hinaus wurden die thermischen Sanierungen der Wohnungseigentumsgemeinschaften in der *Neuholdaugasse 72-76, Neuholdaugasse 83-89, Neuholdaugasse 84-88, Heckenweg 2-6, Heckenweg 14-18, Faunastraße 53-59, Wachtelgasse 50-54/Faunastraße 61-63, Mohnzeile 10-12/Wachtelgasse 43-45*, sowie in der *Münzgrabenstraße 185a* und *Münzgrabenstraße 189-199* vorbereitet. Von den insgesamt 322 betroffenen Bestandseinheiten der 12 thermisch zu sanierenden Wohnungseigentums-Objekte stehen 291 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 290.204 ergab eine Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 10.789.

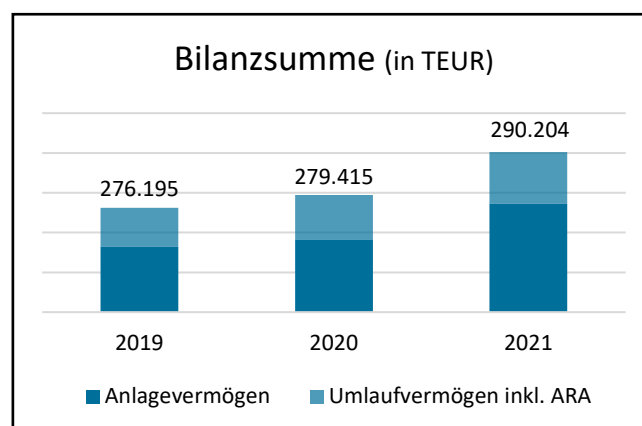


Diagramm 1: Entwicklung Bilanzsumme 2019-2021

Das Anlagevermögen hat sich von TEUR 268.235 auf TEUR 277.227 und somit um TEUR 8.992 erhöht. Hierin sind Zugänge im Bereich des Grund und Bodens durch den Grundstücksankauf der Kirchner Kaserne (Kasernstraße/Trattenweg) in Höhe von TEUR 1.883 sowie im Bereich der Gebäude durch Neubauten, Sanierungen, Fernwärmeeinbauten und Brauchbarmachungen mit Kategorieanhebungen in Höhe von etwa TEUR 12.383 enthalten. Abgänge waren in Höhe von TEUR 48 zu verzeichnen. Im sonstigen Anlagevermögen sind Zugänge von TEUR 109 zu verzeichnen. Ein Großteil dieser Zugänge ist auf Kücheneinbauten in Wohnungen zurückzuführen. Im Bereich des immateriellen Vermögens waren Zuschreibungen in Höhe von TEUR 140 zu verzeichnen. Grund hierfür sind die beiden 2018 fertiggestellten Übertragungswohnbauprojekte *Auf der Tändelwiese* und *Max-Mell-Allee* bzw. der im Jahr 2020 fertiggestellte Übertragungsbau *Waagner-Biro-Straße 49, 49a*, 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. Die verbleibende Differenz der Erhöhung des Anlagevermögens ergibt sich aufgrund der jährlichen Abschreibungen im Bereich des Anlagevermögens in Höhe von TEUR 5.324. 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 31.12.2021 auf TEUR 9.821 und haben sich im Vergleich zu 2020 um TEUR 9.109 erhöht (im Wesentlichen Neubauvorhaben *Am Grünanger* und thermische Sanierung *Triester-Siedlung Nord*). Geringwertige Wirtschaftsgüter werden ausnahmslos im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben und haben sich im Jahr 2021 mit TEUR 21 niedergeschlagen. Insgesamt haben sich im Geschäftsjahr 2021 somit Investitionen in Höhe von TEUR 14.396 (ohne Zuschreibungen/Abschreibungen und Abgänge) abgebildet, wovon es sich in derselben Höhe um Cash-Investitionen handelt.

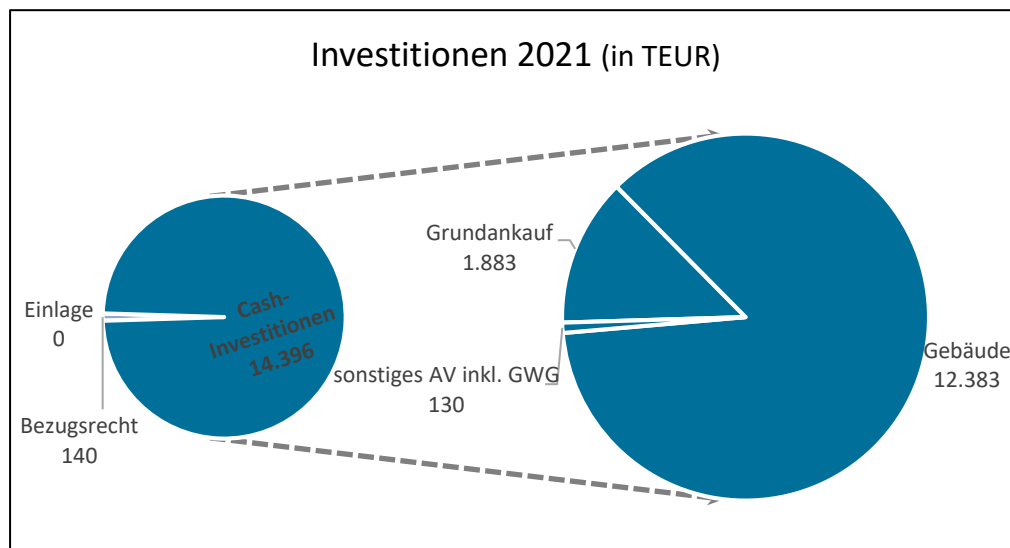


Diagramm 2: Investitionszugänge 2021

Im Umlaufvermögen kam es zu einer Erhöhung von TEUR 7.444 auf TEUR 9.018. Diese Veränderung stammt im Wesentlichen trotz einer Verminderung der Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 95; hierbei handelt es sich um eine Stichtagsbetrachtung), aus Erhöhungen der Forderungen aus zugesagten Annuitätzuschüssen vom Land Stmk. (TEUR 1.267) resultierend aus 2021 eingereichten und genehmigten Förderungen zu Bauvorhaben, aus noch nicht abziehbaren Vorsteuern (TEUR 241) sowie der Forderungen gegenüber der Stadt Graz (TEUR 147), welche auf höhere Guthaben aus Umsatzsteuervoranmeldungen des 4. Quartals zurückzuführen sind.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten haben sich von TEUR 3.736 auf TEUR 3.959 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 -2.297 hat sich das Eigenkapital des Eigenbetriebes Wohnen Graz von TEUR 128.199 auf TEUR 125.902 vermindert.

Die Investitionszuschüsse haben sich von TEUR 5.113 auf TEUR 6.927 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 Abschreibungen der Investitionen aufgelöst werden. Insgesamt wurden dem Eigenbetrieb Wohnen Graz TEUR 13 an Investitionszuschüssen aus Fördermitteln der Stadt Graz und TEUR 1.973 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 1.224 auf TEUR 1.210 verringert, da im Bereich der kurzfristigen Personalarückstellungen (für noch nicht verbrauchten Urlaub und Zeitausgleich) eine geringere Rückstellung zu dotieren war.

Der Betrag der gesamten Verbindlichkeiten hat sich von TEUR 143.961 auf TEUR 155.265 erhöht. Diese Erhöhung stammt im Wesentlichen aus der Aufnahme von langfristigem Fremdkapital in Form von Darlehen in Höhe von TEUR 901 (Land und Kreditinstitute) und einer Erhöhung in Höhe von TEUR 9.277 im Bereich der kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Girokonten), für die Vorfinanzierung von Bauvorhaben. Daneben haben sich die Lieferverbindlichkeiten inkl. einbehaltener Haft- und Deckungsrücklässe zum Stichtag im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.232 erhöht.

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 31.12.2021 von insgesamt TEUR 112.108 haben sich im Vergleich zum Jahr 2020 um TEUR 901 erhöht.

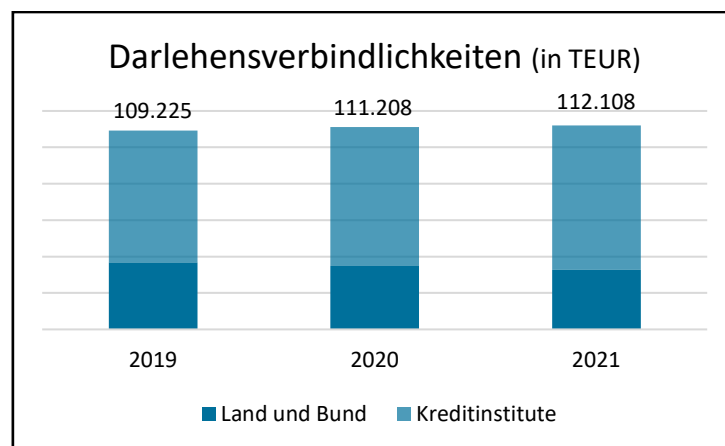


Diagramm 3: Entwicklung Darlehensverbindlichkeiten 2019-2021

Insgesamt kam es 2021 zu Schuldaufnahmen/-übernahmen bzw. sonstigen Erhöhungen von TEUR 5.547. Diese setzen sich hauptsächlich aus externen Schuldaufnahmen (Kreditinstitute bzw. Land Steiermark) in Höhe von TEUR 5.341 zusammen. Im Jahr 2021 wurden TEUR 117 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 2021 um TEUR 76 erhöht haben. Darüber hinaus wurden im Vergleich zum Vorjahr 2021 zusätzliche Zinsabgrenzungen in Höhe von TEUR 13 vorgenommen. Tilgungen wurden im Geschäftsjahr 2021 in Höhe von TEUR 4.646 getätigt, wobei hiervon TEUR 54 dem Eigenbetrieb zu 100% ersetzt werden. Im Wohnungseigentumsbereich kam es im Geschäftsjahr 2021 zu anteiligen Schuldaufnahmen in Höhe von TEUR 676 und zu anteiligen Tilgungen von TEUR 421. Zu erwähnen ist, dass in den Darlehensverbindlichkeiten per 31.12.2021 einerseits Darlehen in Höhe von TEUR 1.017 enthalten sind, welche dem Eigenbetrieb Wohnen Graz zur Gänze ersetzt werden, sowie andererseits nicht zuordenbare AOG-Darlehen in Höhe von EUR 2.238 inkludiert sind.

Die Position der passiven Rechnungsabgrenzungsposten steht im Zusammenhang mit fertiggestellten Übertragungswohnbauprojekten, 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. Per 31.12.2021 ist ein Betrag in Höhe von TEUR 901 (Vorjahr: 918) als passive Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen.

Erläuterung der Finanz- und Vermögenslage

Der Cashflow aus dem ordentlichen Ergebnis (Jahresergebnis zuzüglich Abschreibungen) beträgt TEUR 3.027 (Vorjahr: 4.029).

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit und somit aus dem operativen Bereich beläuft sich im Geschäftsjahr 2021 auf TEUR 1.974 (Vorjahr: 4.960). Wesentliche Veränderungen im Working Capital (Veränderung 2021: TEUR -1.052) sind aufgrund des Aufbaus der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Dementgegen wirkt der Aufbau des anteiligen Positivsaldos der Instandhaltungsrücklage und der Ansatz von Forderungen gegenüber dem Land Steiermark aufgrund der 2021 zugesagten Annuitätenzuschüsse, der Forderungsaufbau gegenüber der Stadt Graz sowie der Abbau im Bereich der sonstigen Verbindlichkeiten.

Aus der Investitionstätigkeit des Eigenbetriebes Wohnen Graz hat sich 2021 ein Cashflow von TEUR -12.502 ergeben (Vorjahr: TEUR -8.300). 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. Erhaltene bzw. zugesagte Investitionszuschüsse sind wertmindernd berücksichtigt.

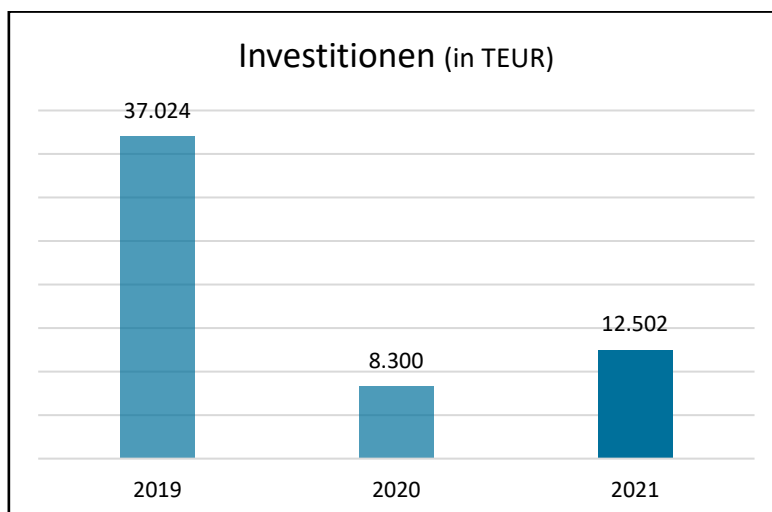


Diagramm 4: Entwicklung Investitionscashflow 2019-2021

Festzuhalten ist, dass im Wert 2019 ein Sondereffekt aufgrund einer stadinternen Immobilientransaktion in Höhe von TEUR 26.528 enthalten ist (bereinigter Wert somit TEUR 10.496).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt für das Jahr 2021 TEUR 10.432 (Vorjahr: 3.477). Hier bilden sich neben der Finanzierung durch Darlehensaufnahmen und durch den Cash-Pool auch etwaige 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 145.920 (Vorjahr: TEUR 135.304). Das verzinsliche Fremdkapital setzt sich aus den folgenden Positionen zusammen:

- Verbindlichkeiten gegenüber Bund und Land
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
- Verbindlichkeiten der anteiligen Kredite der Wohnungseigentumsgemeinschaften
- Verbindlichkeiten aus der Verzinsung der rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse

Die Erhöhung des verzinslichen Fremdkapitals stammt im Wesentlichen aus der Neuaufnahme von Darlehen bzw. aus dem Bereich der Baugirokonten, welche für die Vorfinanzierung von Neubau- und Sanierungsvorhaben dienen.

Das Nettoumlaufvermögen (Working Capital) ergibt sich aus der Differenz des kurzfristigen Umlaufvermögens und des kurzfristigen Fremdkapitals und beträgt TEUR -40.442 (Vorjahr: TEUR -29.308). 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 2021 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 44,44% (Vorjahr: 46,74%).

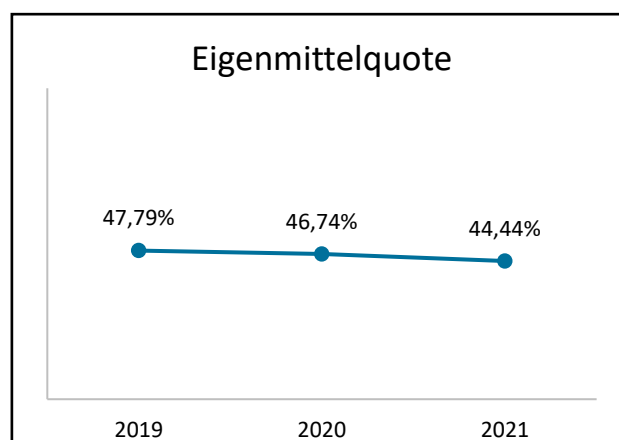


Diagramm 5: Entwicklung Eigenmittelquote 2019-2021

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 sowie abzüglich Zuschreibungen des Anlagevermögens und Auflösung von Investitionszuschüssen). Diese zeigt an, wie viele Jahre der Betrieb bei der derzeitigen Ertragslage benötigen würde, um das gesamte Fremdkapital zurückzuzahlen und beträgt für das Geschäftsjahr 2021 52,7 Jahre (Vorjahr: 35,7 Jahre).

Es ergibt sich im Jahr 2021 eine Anlagenintensität (Verhältnis Anlagevermögen zu Gesamtkapital) des Eigenbetriebes Wohnen Graz von 95,53% (Vorjahr: 96,00%).

Der Anlagendeckungsgrad I (Verhältnis Eigenkapital inkl. Investitionszuschüsse zu Anlagevermögen) liegt bei 47,91% (Vorjahr: 49,70%). Wird zusätzlich auch das langfristige Fremdkapital miteinbezogen, ergibt sich der Anlagendeckungsgrad II (Verhältnis Eigenkapital inkl. Investitionszuschüsse und langfristiges Fremdkapital zu Anlagevermögen), welcher im Jahr 2021 bei 88,03% (Vorjahr: 91,26%) 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 2021 ein Deckungsgrad von 99,34% (Vorjahr: 99,40%).

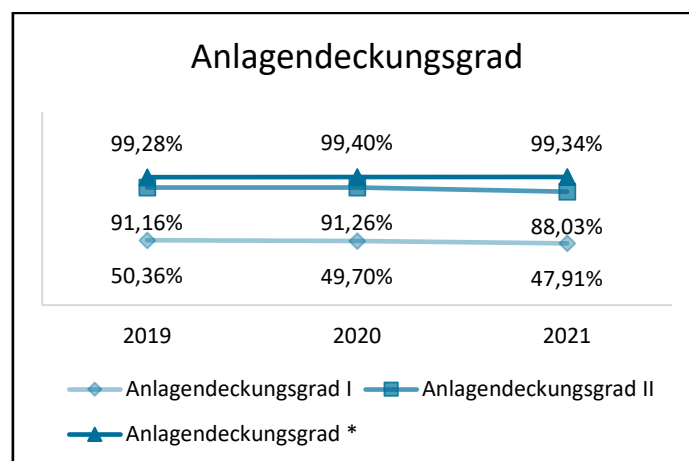


Diagramm 6: Entwicklung Anlagendeckungsgrade 2019-2021

1.3.1.2. Ertragslage

Erläuterung der Ertragslage

Das Jahresergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr von TEUR -925 auf TEUR -2.297 verschlechtert. In den folgenden Absätzen wird dazu Stellung genommen.

Die Betriebsleistung in Höhe von TEUR 20.799 (Vorjahr: TEUR 20.815) gliedert sich in Umsatzerlöse von TEUR 20.629 (Vorjahr: TEUR 20.737) - im Wesentlichen Mieterlöse - sowie sonstige betriebliche Erträge von TEUR 170 (Vorjahr: TEUR 78). In den Umsatzerlösen sind Leistungsentgelte der Stadt Graz für die Eigennutzungen sowie internen Weitervermietungen in Höhe von TEUR 1.224 (Vorjahr: TEUR 1.199) enthalten, wobei der Anstieg aus der Neuvermietung an die Stadt Graz ab April 2021 am *Lendplatz 21* stammt. Die Reduktion bei den Mieterlösen resultiert aus dem Anstieg von leerstehenden Wohnungen, wodurch höhere Mietentgänge als in den Vorjahren zu verzeichnen sind. Demgegenüber sind höhere Mieterlöse durch Brauchbarmachungen mit Kategorieanhebungen und förderungsbedingten Anpassungen der Mietzinse enthalten, welche den negativen Effekt im Jahr 2021 jedoch nicht wettmachen konnten. Die für 2021 vorgesehene Anpassung der Richtwert- und Kategoriemietzinse wurde vom Bund coronabedingt ausgesetzt und sollte im Jahr 2022 nachgeholt werden, was jedoch seitens der Grazer Stadtregierung unterbleiben soll. Darüber hinaus sind auch die Betriebskostenerlöse geringfügig angestiegen, welche jedoch auf das Ergebnis von Wohnen Graz durch die Weiterverrechnung an die Mieter:innen im Rahmen der Betriebs-kostenabrechnungen keine Auswirkungen haben.

Der Sachaufwand hat sich von TEUR 12.432 auf TEUR 13.323 erhöht. Neben dem Anstieg der Leerstellungskosten der stadteigenen Wohnungen (+ TEUR 200), war auch bei den Leerstellungskosten im Übertragungswohnbaubereich ein Plus von TEUR 174 zu verzeichnen. Darüber hinaus war im Bereich der Instandhaltungen und Instandsetzungen – sowohl im Miethaus- als auch im Wohnungseigentums-Bereich – ein Anstieg im Vergleich zum Vorjahr in Höhe von insgesamt TEUR 444 gegeben.

Die Veränderung des Personalaufwandes von TEUR 3.146 auf TEUR 3.212 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:innen (2021 gab es unterjährig zwei Karenzurlaubsantritte sowie eine Pensionierung mit April sowie eine mit Jahresende). Die 2 im Herbst 2020 aufgenommenen Lehrlinge bildeten sich im Jahr 2021 erstmalig ganzjährig ab. Zusätzlich wurden im Jahr 2021 jeweils 1 Techniker im Bereich des Baumanagements sowie des Gebäudemanagements eingestellt. Demgegenüber wurden Rückstellungen für nicht verbrauchten Urlaub und Zeitausgleich aufgelöst. Auf Basis einer Vollbeschäftigung waren im Eigenbetrieb Wohnen Graz im Jahr 2021 durchschnittlich 49,71 Vollzeitäquivalente beschäftigt.

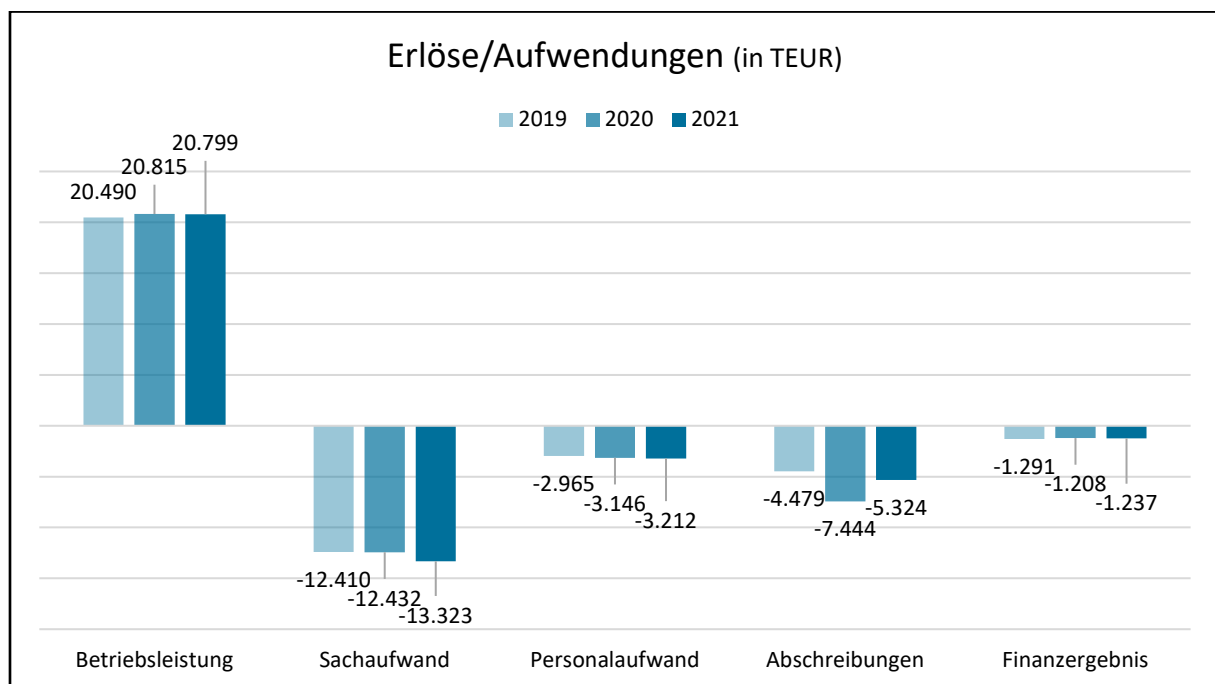


Diagramm 7: Entwicklung Erlöse und Aufwendungen 2019-2021

Festzuhalten ist, dass in den Abschreibungen 2020 ein Sondereffekt durch die außerordentliche Abschreibung von 2 Bezugsrechten aufgrund der Verlängerung der zugehörigen Baurechte in Höhe von TEUR 2.489 enthalten ist.

Aufgrund von Investitionen in Gebäude – Neubauten, Sanierungen, Brauchbarmachungen mit Kategorieanhebungen und Fernwärmeeinbauten – erhöhten sich die Abschreibungen (abzgl. Auflösung von Investitionszuschüssen) von TEUR 4.955 (bereinigt um den Sondereffekt der außerplanmäßigen Abschreibung in Höhe von TEUR 2.489 im Jahr 2020) auf TEUR 5.324.

Das Finanzergebnis sank aufgrund des steigenden Zinsaufwandes durch Darlehensaufnahmen sowie der Vorfinanzierung von Bauvorhaben über entsprechende Baugirokonten im Haus-Graz-internen Cashpooling von TEUR -1.208 auf TEUR -1.237.

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 4.264 (Vorjahr: TEUR 5.237).

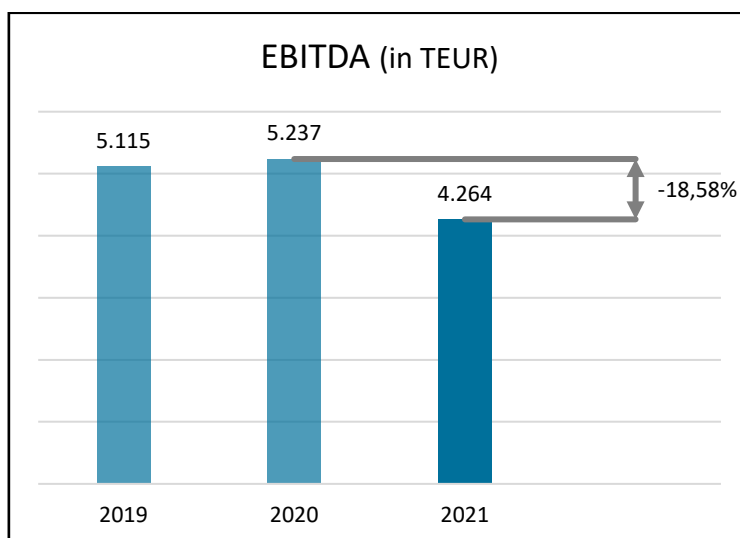


Diagramm 8: Entwicklung EBITDA 2019-2021

Nach Abzug der Abschreibungen in Höhe von TEUR 5.324 ergibt sich das EBIT (*Earnings before interest and taxes* – Ergebnis vor Zinsen und Steuern) = Betriebsergebnis, welches TEUR -1.060 (Vorjahr: TEUR -2.207; bereinigt 2020: TEUR 282) beträgt. Demgegenüber steht ein Finanzergebnis in Höhe von TEUR -1.237 (Vorjahr: TEUR -1.208).

Da der Eigenbetrieb Wohnen Graz aufgrund der überwiegend vermögensverwaltenden Tätigkeit keinen Betrieb gewerblicher Art begründet und somit nicht körperschaftsteuerpflichtig ist, entspricht das EGT (Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit) in Höhe von TEUR -2.297 dem Jahresfehlbetrag. Dieser Jahresverlust mindert das Eigenkapital des Eigenbetriebes.

1.3.2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die nichtfinanziellen Leistungsindikatoren stellen für den Eigenbetrieb Wohnen Graz die zentralen Kenngrößen der Performancemessung dar. Diese werden nach den Fachbereichen des Eigenbetriebes - Wohnungsmanagement, Gebäudemanagement sowie Baumanagement - gegliedert.

1.3.2.1. Kennzahlen Wohnungsmanagement (WOMA)

Im Geschäftsjahr 2021 wurden 1.654 (Vorjahr: 1.426) Gemeindewohnungsansuchen eingebracht, wobei zum 31.12.2021 595 (Vorjahr: 448) positive Vormerkungen vorlagen. Das Wohnungs-

management hat insgesamt 641 (Vorjahr: 657) Wohnungen (inkl. Wohnungswechsel) zugewiesen, hierbei haben 262 (Vorjahr: 272) Zuweisungen stadteigene Wohnungen betroffen und 379 (Vorjahr: 385) Zuweisungen sind auf Wohnungen in Übertragungswohnbauten entfallen. Dadurch konnten insgesamt 1.204 (Vorjahr: 1.247) Personen wohnversorgt werden. Somit ergibt sich für das Geschäftsjahr 2021 eine durchschnittliche Anzahl von wohnversorgten Personen pro Wohneinheit von 1,88 (Vorjahr: 1,90). Die durchschnittliche Nutzfläche pro Person betrug 30,74 m² (Vorjahr: 30,47 m²).

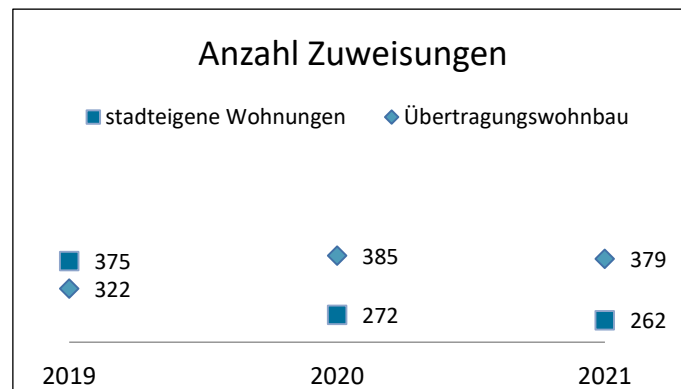


Diagramm 9: Entwicklung Zuweisungen 2019-2021

Insgesamt wurden 433 (Vorjahr: 380) Wohnungswechsel beantragt. Hiervon konnten 255 (Vorjahr: 192) Ansuchen positiv bewertet werden, wovon wiederum 124 (Vorjahr: 109) Wohnungswechsel auch tatsächlich umgesetzt werden konnten.

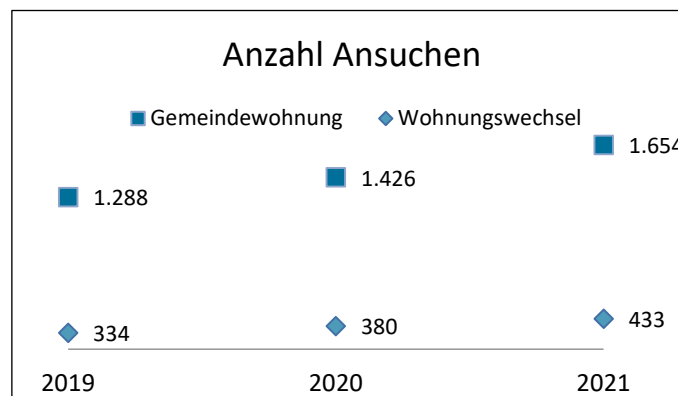


Diagramm 10: Entwicklung Ansuchen 2019-2021

Die durchschnittliche Dauer der Wohnungsvergabe, gemessen ab Freimeldung der Wohnung durch das Gebäudemanagement bis hin zur Zuweisung, hat 74,75 Tage (Vorjahr: 66,43) betragen.

Die Stadt Graz hat für insgesamt 6.833 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 2021 EUR 284.345,65 (Vorjahr: EUR 110.084,44) betragen.

1.3.2.2. Kennzahlen Gebäudemanagement (GEMA)

Von den insgesamt 4.350 (Vorjahr: 4.349) städtischen Gemeindewohnungen wurden im Jahr 2021 vom technischen Gebäudemanagement bei 254 (Vorjahr: 278) Wohnungen Brauchbarmachungen durchgeführt. Im Zuge dieser ist es bei 102 (Vorjahr: 122) Wohnungen zu einer Kategorieanhebung (=Erhöhung der Mieteinnahmen) gekommen.

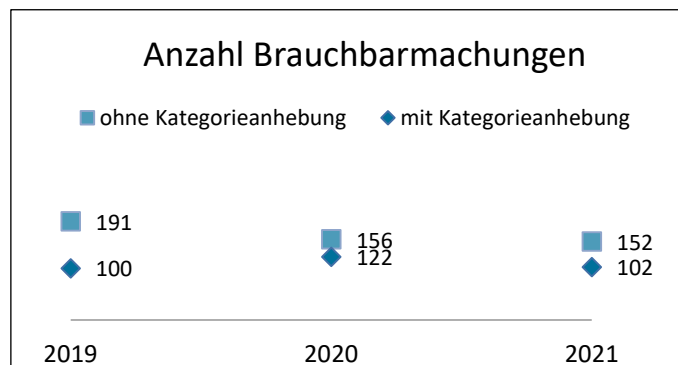


Diagramm 11: Entwicklung Brauchbarmachungen 2019-2021

Die durchschnittlichen Kosten einer Brauchbarmachung lagen im Geschäftsjahr 2021 bei EUR 19.628,76 (Vorjahr: EUR 18.418,49) (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 125 (Vorjahr: 113) 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 2021 auf EUR 644.105,91 (Vorjahr: EUR 489.765,19).

Darüber hinaus wurden 19 (Vorjahr: 32) Fernwärmeeinbauten in Wohnungen vorgenommen, wodurch die Anzahl der an Fernwärme angeschlossenen Wohnungen auf 3.634 gestiegen ist. Insgesamt entsprechen derzeit 91,63% (Vorjahr: 91,17%) der Wohnungen den Standards der Kategorie A bzw. B. Im Rahmen der Brauchbarmachungen beim Mieterwechsel wird laufend daran gearbeitet diese Quote kontinuierlich zu erhöhen.

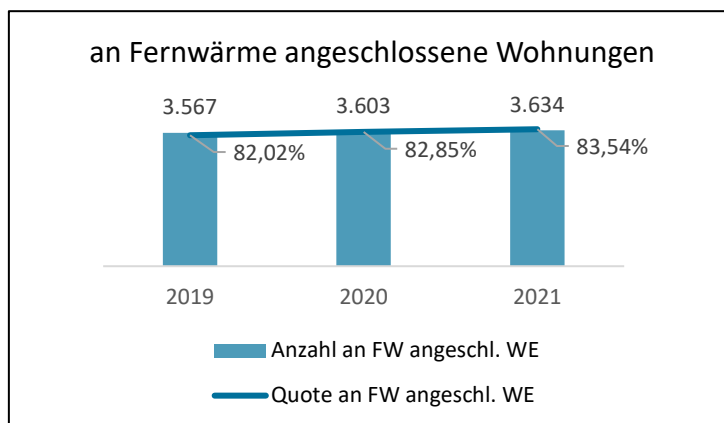


Diagramm 12: Entwicklung an Fernwärme angeschlossener Wohnungen 2019-2021

Die durchschnittlichen Betriebskosten pro Quadratmeter betragen im Jahr 2021 EUR 2,46 (Vorjahr: EUR 2,45).

Im Jahr 2021 hat das Gebäudemanagement 98 (Vorjahr: 93) Kündigungsverfahren eingeleitet, wovon 80 (Vorjahr: 92) Kündigungen rechtskräftig wurden. Des Weiteren wurden 34 (Vorjahr: 28) Delogierungen durchgeführt.

Es haben im Jahr 2021 insgesamt 515 (Vorjahr: 698) Wohnungskontrollen in stadteigenen Wohnungen stattgefunden. Diese Kontrollen wurden von den Immobilienverwalter:innen und von der Wohnungskontrollstelle durchgeführt.

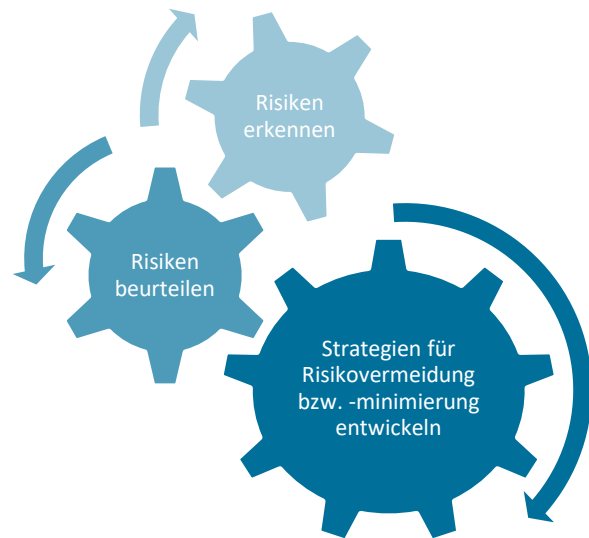
1.4. Forschungsstudien und Wettbewerbe

Im Geschäftsjahr 2021 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 Mitarbeiter:innenzufriedenheit 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 Betriebsstatutes Eigenbetrieb 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 Kontrollsystems 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 Neubaus bzw. der Grundstücksbevorratung

Im Bereich des Eigenneubaus durch den Eigenbetrieb Wohnen Graz wurde Anfang 2021 mit dem ersten Bauabschnitt beim Projekt *Am Grünanger* begonnen, welcher Ende 2022 fertiggestellt werden soll. Hierbei werden insgesamt 60 neue stadteigene Wohnungen in 13 Wohngebäuden in 4 Angerstrukturen geschaffen. In der *Adlergasse 39* (20 Wohneinheiten) soll mit 2022 die Ausschreibung der Bauleistungen erfolgen, damit im Anschluss (voraussichtlich Herbst 2022) mit der Umsetzung gestartet werden kann. Bei diesem Projekt soll erstmals das stadteigene Startwohnungsmodell umgesetzt werden. Daneben gibt es noch das projektierte Eigenneubauvorhaben *Grazer Straße 34*, bei welchem etwa 12 stadteigene Wohneinheiten geschaffen sowie eine öffentliche WC-Anlage und ein Kiosk in der angrenzenden Parkanlage errichtet werden sollen.

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. Der geplante Fertigstellungstermin seitens der Baurechtsnehmerin ist im November 2022 geplant.

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 Mitte 2022 an die Mieter:innen übergeben werden können.

Die Liegenschaft *Ziehrrerstraße 75-81* 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 werden 66 weitere geförderte Mietwohnungen mit Zuweisungsrecht von Wohnen Graz entstehen, für welche die Gesamtfertigstellung im Spätsommer 2022 mit anschließender Wohnungsübergabe an die Mieter:innen projektiert ist.

Somit werden im Jahr 2022 insgesamt 260 Wohneinheiten – davon 60 stadteigene Wohnungen – mit Einweisungsrecht der Stadt Graz bzw. 40 Startwohnungen nach dem Fördermodell des Landes Steiermark fertiggestellt und an die Mieter:innen übergeben werden können.

Auf der im Dezember 2018 mit aufschiebender Bedingung erworbenen Liegenschaft *Kasernstraße/Trattenweg (Kirchner-Kaserne)* sollen etwa 80 weitere Wohneinheiten sowie ein Nahversorger im EG geschaffen werden. Nach Ausschreibung eines Baurechtes, welches nun Anfang 2022 an die ENW vergeben werden konnte, wird durch die Baurechtsnehmerin in weiterer Folge ein Architektenwettbewerb ausgelobt werden.

Die offizielle Übernahme der Liegenschaft *Denzel-Süd* ist im Sommer 2021 erfolgt. Hier sollte ebenfalls ein Baurecht an eine gemeinnützige steirische Wohnbaugenossenschaft ausgeschrieben werden. Die durch den Eigenbetrieb Wohnen Graz fristgerecht angemeldete Bereitstellung von rund 70 Wohnbau-Förderkontingenten für den Geschoßwohnbau beim zuständigen Amt der Stmk. Landesregierung wurde jedoch nicht berücksichtigt. Die weiterführende Verwertung dieser Liegenschaft hängt somit maßgeblich von der Art der Finanzierung ab.

Es ist auch künftig geplant, geeignete Grundstücke (insbesondere Vorbehaltsflächen) für die Errichtung von städtischen Wohnungen 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 2019-2023 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*, *Neuholdaugasse 90-94*, *Rechbauerstraße 18*, *Grazbachgasse 48 und 50* sowie *am Schönaugürtel 48* vorgesehen. Insgesamt werden bei den geplanten 28 Projekten rund 310 Bestandswohnungen von den thermischen Maßnahmen betroffen sein. Ein Teil dieser Projekte befindet sich bereits in Bau. Durch das Budgetprovisorium 2022 und damit einhergehenden Stopps von neuen Projektgenehmigungen muss der Budgetbeschluss 2022/2023 abgewartet werden, um die zahlreichen in der Warteschlange stehenden Projekte final von den entsprechenden Gremien genehmigen zu lassen. Im 2. Halbjahr 2022 wird mit einer Vielzahl der o.a. Projekte gestartet werden können.

Im Bereich der Wohnungseigentumsobjekte sind thermische Sanierungen der Objekte *Auf der Tändelwiese 4-6* sowie *Neuholdaugasse 72-76*, *Neuholdaugasse 83-89* und *Neuholdaugasse 84-88*, *Heckenweg 2-6*, *Heckenweg 14-18*, *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 346 zu sanierenden Wohnungen in den 13 Wohnungseigentums-Objekten rund 311 Wohnungen im Eigentum der Stadt Graz.

Hierbei ist auf die Mehrjährigkeit all dieser Projekte hinzuweisen. Da in der derzeitigen Sanierungsoffensive ganze Siedlungsareale umfassend energetisch saniert werden um Synergien zu nutzen, werden hier beginnend mit einzelnen Häusern je Areal die Bereiche Schritt für Schritt abgearbeitet.

Sonstige geplante Maßnahmen

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

- **„Mieterzeitung“**
Im Jahr 2021 ist nach langjähriger Pause wieder eine neue Ausgabe der Mieterzeitung – dieses Mal in Kooperation mit dem *Verlagshaus Jakomini* – erschienen. Hierdurch werden die Mieter:innen von Wohnen Graz mit aktuellen Information aber auch nützlichen Tipps&Tricks zum Thema Wohnen versorgt. Es ist geplant auch in den Folgejahren wieder neue Ausgaben herauszubringen.
- **„Lichtsafari“**
Aufgrund der positiven Rückmeldungen zu den durchgeführten Pilotprojekten wurde entschieden weitere stadteigene Siedlungen „auszuleuchten“ und somit das Sicherheitsgefühl der Bewohner zu stärken
- **„Sperrmüllaktionen“**
Die bisher durchgeführten Sperrmüllaktionen waren ein voller Erfolg, sodass auch dieses Projekt weitergeführt werden soll.
- **„Rauchwarnmelderaktion“**
Die im Jahr 2019 neuerlich gestartete Aktion, bei welcher Bestandsmieter:innen von Wohnen Graz angeboten wird, deren Wohnungen kostenlos mit Brand- und Rauchwarnmeldern auszustatten, konnte coronabedingt nicht mit Ende des Geschäftsjahres 2021 abgeschlossen werden und soll daher 2022 finalisiert werden.



Abbildung 22: Eine neue Ausgabe unserer Mieterzeitung soll auch im Jahr 2022 erscheinen © Wohnen Graz

4. Nachtragsbericht

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag:

Durch den am 24. Februar 2022 von Russland gestarteten Angriffskrieg auf die Ukraine wurde ein Flüchtlingsstrom von derzeit noch unbekanntem Ausmaß hervorgerufen. Um den in Graz ankommenden Kriegsflüchtlingen schnell und unkompliziert Hilfe zu verschaffen, werden von Wohnen Graz freie und geeignete Gemeindewohnungen entgeltlos zur Verfügung gestellt. Diese werden durch den Eigenbetrieb mit Küchen und sonstig benötigten Einrichtungsgegenständen ausgestattet. Die ersten Unterkünfte konnten bereits bezogen werden. Zahlreiche Wohnungen werden derzeit entsprechend vorbereitet, da das Ausmaß der in Graz benötigten Wohnversorgungen im Moment nicht abgeschätzt werden kann.

Neben dieser menschlichen Katastrophe ist auch zu erwarten, dass es wegen des Krieges und den damit einhergehenden Sanktionen zu weiteren Lieferengpässen im Baustoffbereich kommen wird, was die ohnehin aufgrund der Corona-Pandemie explodieren Baukostenpreise noch weiter in die Höhe treiben wird. Die gesamte Bauindustrie ist generell mit großen Unsicherheiten am Markt konfrontiert, aufgrund volatiler Rohstoffpreise können Angebote nur unzureichend seriös kalkuliert werden, für die knapp werdenden Baustoffe müssen gegebenenfalls neue Beschaffungswege erschlossen werden. Derzeit muss daher mit Verzögerungen bei Bauvorhaben gerechnet werden, auch Baustopps können nicht sicher ausgeschlossen werden. Diese Umstände treffen vor allem auch die zahlreichen sich in Vorbereitung befindenden Projekte des Gebäude- sowie Baumanagements von Wohnen Graz.

Graz, 23. März 2022
Für die Stadt Graz
Für den Eigenbetrieb Wohnen 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 2021

Bilanz
zum 31.12.2021

Eigenbetrieb Wohnen Graz

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR	Passiva	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Aktiva			Passiva		
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			Kapital zu Beginn des Geschäftsjahres	128.198.893,19	130.046.236,39
1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software	29.860.706,58	29.723.076,64	Kapitaländerungen	0,00	-921.998,73
II. Sachanlagen			Jahresverlust	-2.297.087,23	-925.344,47
1. Grundstücke und Bauten davon Grundwert	237.154.989,30 66.267.889,35	237.459.972,12 66.384.746,20	B. Investitionszuschüsse	6.926.965,53	5.112.773,22
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	390.385,25	340.180,28	C. Rückstellungen		
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	9.820.881,79	711.774,20	1. sonstige Rückstellungen	1.209.729,65	1.223.985,32
B. Umlaufvermögen			D. Verbindlichkeiten		
I. Vorräte			1. Verbindlichkeiten gegenüber Bund und Land davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	32.786.703,59 2.193.783,13 30.592.920,46	34.790.017,18 2.161.191,32 32.628.825,86
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	42.931,12	11.500,00	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	111.091.563,08 35.081.860,48 76.009.702,60	98.910.485,27 25.357.016,28 73.553.468,99
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.664.630,60 1.605.857,27 58.773,33	432.171,84 362.402,26 69.769,58
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	207.355,39	207.129,79	4. Verbindlichkeiten gegenüber Stadt Graz davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	975.747,83 975.747,83	976.097,97 976.097,97
2. Forderungen gegenüber Stadt Graz	1.008.844,73	861.476,37	5. sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	8.746.140,22 145,17 3.227.512,56 5.518.627,66	8.852.233,79 617,21 2.627.786,89 6.224.446,90
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	6.061.010,69 5.220.936,89 7.277.210,81	4.570.587,13 4.099.839,55 5.639.193,29	E. Rechnungsabgrenzungsposten	155.264.785,32	143.961.006,05
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.697.980,26	1.793.219,32	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	43.084.761,27 112.180.024,05	31.484.494,72 112.476.511,33
C. Rechnungsabgrenzungsposten	9.018.122,19	7.443.912,61	Summe Passiva	900.743,72	918.176,90
Summe Aktiva	3.958.945,07	3.735.918,83	Summe Aktiva	290.204.030,18	279.414.834,68



 Graz
 Wirtschaftsprüfung
 Schillerplatz 1 | 8010 Graz

	2021 EUR	2020 EUR
1. Umsatzerlöse	20.629.240,57	20.736.925,97
2. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	139.530,67	16.091,73
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	1.707,24
c) übrige	30.223,66	60.152,06
	<u>169.754,33</u>	<u>77.951,03</u>
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen		
a) Betriebskosten	-7.227.490,81	-7.201.979,43
4. Personalaufwand		
a) Gehälter	-2.654.059,52	-2.632.968,14
b) soziale Aufwendungen	-558.012,02	-513.138,30
aa) Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-53.418,05	-53.799,00
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-491.546,78	-456.798,82
	<u>-3.212.071,54</u>	<u>-3.146.106,44</u>
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-5.323.805,59	-7.443.929,20
<i>davon außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen</i>	0,00	-2.489.118,23
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) übrige	-6.095.451,13	-5.229.753,68
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)	<u>-1.059.824,17</u>	<u>-2.206.891,75</u>
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	287.028,04	221.096,13
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.524.293,70	-1.428.675,44
10. Zwischensumme aus Z 8 bis 9 (Finanzergebnis)	<u>-1.237.265,66</u>	<u>-1.207.579,31</u>
11. Steuern vom Einkommen	2,60	8,36
12. Ergebnis nach Steuern	<u>-2.297.087,23</u>	<u>-3.414.462,70</u>
13. Jahresfehlbetrag	<u>-2.297.087,23</u>	<u>-3.414.462,70</u>
14. Auflösung von Rücklagen	0,00	2.489.118,23
15. Jahresverlust	<u><u>-2.297.087,23</u></u>	<u><u>-925.344,47</u></u>


STADT GRAZ
 Wohnen Graz
 Geschäftsführung
 Schüllerplatz 4 | 8010 Graz

Anhang für das Geschäftsjahr 2021 Eigenbetrieb "Wohnen Graz", Graz

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

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31.12.2021 ist nach den Vorschriften des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, des Betriebsstatutes 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 Abs. 4 des Statutes ein wirtschaftliches Unternehmen der Stadt Graz. Der Eigenbetrieb "Wohnen Graz" sowie das von diesem verwaltete Vermögen stellen 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 Betriebsstatut geführt.

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 Betriebsstatut 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 ist und keine eigene Rechtspersönlichkeit hat, 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 wurde bis 30.06.2021 der EONIA, danach der 3-Monats-Euribor 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 31.12.2021 handelt es sich zum Bilanzerstellungszeitpunkt um einen vorläufigen Wert. Der endgültige Stand wird im Zuge der Betriebskosten- und Rücklagenabrechnung 2021, welche gem. MRG bis 30.06. des Folgejahres zu erfolgen hat, ermittelt.

Eigenkapital

Das Eigenkapital per 31.12.2021 beträgt EUR 125.901.805,96. Es ermittelt sich aus dem Saldo der übernommenen Vermögensgegenstände und aktiven Rechnungsabgrenzungen abzüglich der Investitionszuschüsse, Rückstellungen und Verbindlichkeiten.

Entwicklung des Eigenkapitals:

Eigenkapital zum 1.1.2021	EUR	128.198.893,19
Kapital aus Einlage	EUR	0
Kapitalveränderung	EUR	0
Zuschuss Stadt Graz	EUR	0,00
Jahresverlust 2021	EUR	-2.297.087,23
Eigenkapital zum 31.12.2021	EUR	125.901.805,96

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. Mag. Tschikof (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 110.028.947,91 (Vorjahr: EUR 109.177.548,89). Sie sind im Betrag von EUR 84.901.791,10 (Vorjahr: EUR 87.099.192,53) fix verzinst und in Höhe von EUR 25.127.156,81 (Vorjahr: EUR 22.078.356,36) variabel verzinst. Zum Bilanzstichtag betragen die aktuellen Zinssätze von 0,125 % bis 5,18 %. (Vorjahr: 0,09 % 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
	01.01.2021 31.12.2021 EUR	Zugänge Abgänge Umbuchungen EUR	01.01.2021 31.12.2021 EUR	Abschreibungen Zuschreibungen EUR	Abgänge EUR	01.01.2021 31.12.2021 EUR
Anlagevermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände						
gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software	42.116.979,67 42.116.979,67	0,00 0,00	12.393.903,03 12.256.273,09	1.900,73 139.530,67	0,00	29.723.076,64 29.860.706,58
Sachanlagen						
Grundstücke und Bauten	258.851.624,44 263.960.601,65	1.957.505,43 14.299,65 3.165.771,43	21.391.652,32 26.805.612,35	5.413.960,03 0,00	0,00	237.459.972,12 237.154.989,30
<i>davon Grundwert</i>	66.384.746,20 68.267.889,35	1.883.143,15 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	66.384.746,20 68.267.889,35
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	552.444,82 659.703,78	133.211,14 25.952,18 0,00	212.264,54 269.318,53	79.531,46 0,00	22.477,47	340.180,28 390.385,25
geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	711.774,20 9.820.881,79	12.584.504,50 309.625,48 -3.165.771,43	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	711.774,20 9.820.881,79
	260.115.843,46 274.441.187,22	14.675.221,07 349.877,31 0,00	21.603.916,86 27.074.930,88	5.493.491,49 0,00	22.477,47	238.511.926,60 247.366.256,34
Summe Anlagenspiegel	302.232.823,13 316.558.166,89	14.675.221,07 349.877,31 0,00	33.997.819,89 39.331.203,97	5.495.392,22 139.530,67	22.477,47	268.235.003,24 277.226.962,92

In der Position "Grundstücke und Bauten" ist ein Grundwert in Höhe von EUR 68.267.889,35 (Vorjahr: EUR 66.384.746,20) 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 in Höhe von EUR 892.224,00 (Vorjahr: EUR 905.492,24) gebildet.

Investitionszuschüsse

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

	Stand 01.01.2021	Zugang	Umbuchung Zugang	Umbuchung Abgang	Verbrauch	Stand 31.12.2021
Sachanlagen						
Grundstücke und Bauten	5.112.773,22	1.985.778,94	0,00	0,00	-171.586,63	6.926.965,53
SUMME						
INVESTITIONSZUSCHÜSSE	<u>5.112.773,22</u>	<u>1.985.778,94</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-171.586,63</u>	<u>6.926.965,53</u>

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 01.01.2021 EUR	Stand 31.12.2021 EUR
sonstige Rückstellungen		
Rückstellung f. n.kons. Urlaube	240.058,16	225.037,26
Rückstellung für ZA	88.699,84	92.990,67
Rückstellung für Beratungskosten	16.500,00	17.000,00
Sonstige Rückstellungen	878.727,32	874.701,72
	<u>1.223.985,32</u>	<u>1.209.729,65</u>

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt EUR 93.839.996,79 (Vorjahr: EUR 95.865.785,67).

IV. Ergänzende Angaben

Die durchschnittliche Anzahl der ArbeitnehmerInnen für das Geschäftsjahr betrug:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Vertragsbedienstete (Schema 3+4)*	34,28	28,54
Beamte (Schema 1+2, Land Stmk)*	13,43	15,51
Lehrlinge*	2,00	0,50
	<u>49,71</u>	<u>44,55</u>

*) Vollzeitäquivalent

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

Geschäftsführung: Mag. Gerhard Uhlmann

Die Organe von Wohnen Graz sind gemäß Betriebsstatut:

- der Gemeinderat
- der Verwaltungsausschuss
- der Bürgermeisterin
- der Stadtsenat
- der Stadtsenatsreferent
- die Geschäftsführung



STADT
GRAZ
Wohnen Graz
Geschäftsführung
Schillerplatz 4 | 8010 Graz

Graz, 21.02.2022