

Bericht an den Gemeinderat

GZ: WG-039853/2016/0084

Betreff: Wohnen Graz Geschäftsbericht 2023

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 2023 des Eigenbetriebes Wohnen Graz.

Anlage:

Geschäftsbericht 2023 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 11 verb. KFG Clubmeinung Stimmen angenommen/abgelehnt/
unterbrochen in der Sitzung des Verwaltungsausschusses Wohnen Graz
am 9.4.2024

Der:Die Schriftführer:in:

S. Dienstl

Der:Die Vorsitzende:

Eppa Agnitzer

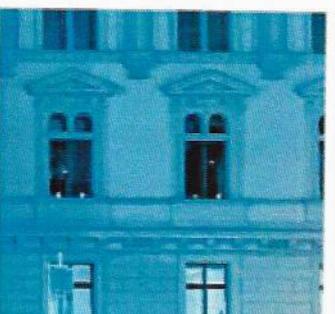
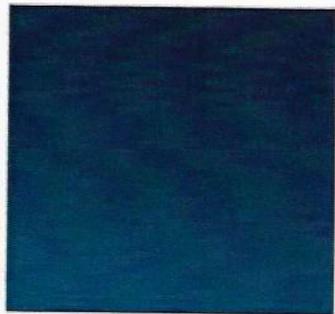
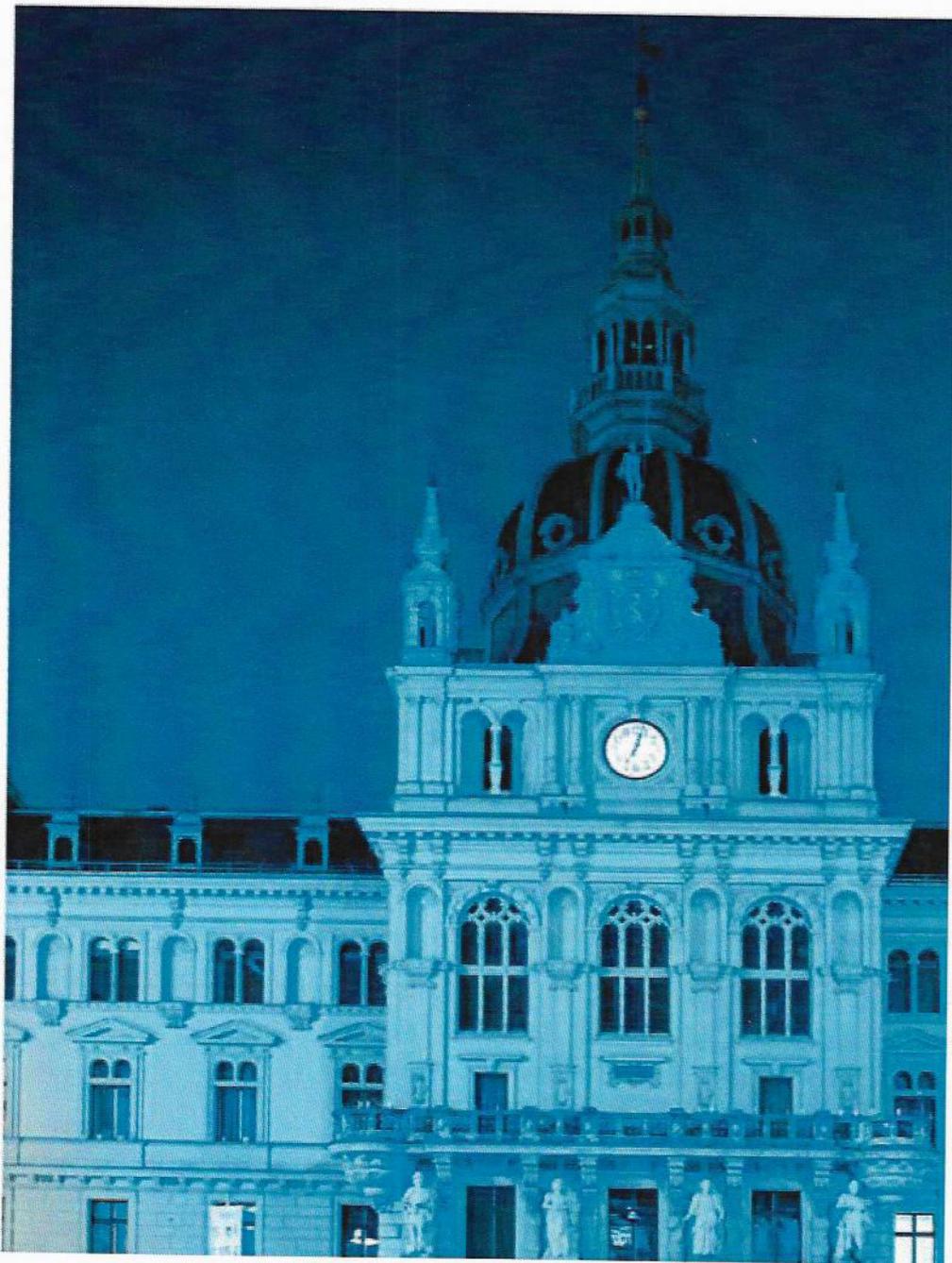
Abänderungs-/Zusatzantrag:

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 type="checkbox"/>	einstimmig	<input checked="" type="checkbox"/>	mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.		
<input type="checkbox"/>	Beschlussdetails siehe Beiblatt				
Graz, am <u>25.04.2024</u>			Der:Die Schriftführer:in:		
			<i>i.v. Gh</i>		

	Signiert von	Wumbauer Alexandra
	Zertifikat	CN=Wumbauer Alexandra,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-03-27T10:52:44+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	2024-03-27T12:27:15+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Eber Manfred
	Zertifikat	CN=Eber Manfred,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-03-28T11:58:07+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.



GESCHÄFTSBERICHT

2 0 2 3

WOHNEN GRAZ

Inhaltsverzeichnis

1. Wirtschaftsbericht	2
1.1. Erläuterung zu den Geschäfts- und Rahmenbedingungen	2
1.2. Informationen zum Geschäftsverlauf und zu den Projekten	3
1.3. Leistungsentwicklung	20
1.3.1. Finanzielle Leistungsindikatoren	20
1.3.1.1. Kapitalstruktur, Vermögens- und Finanzlage	20
1.3.1.2. Ertragslage	27
1.3.2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	30
1.3.2.1. Kennzahlen Wohnungsmanagement (WOMA)	30
1.3.2.2. Kennzahlen Gebäudemanagement (GEMA)	31
1.3.2.3. Kennzahlen Baumanagement (BAUMA)	33
1.4. Forschungsstudien und Wettbewerbe	34
2. Risikomanagement	35
3. Voraussichtliche Entwicklung von Wohnen Graz	37
4. Nachtragsbericht	41

Anlagen:

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023	I
---	---

1. Wirtschaftsbericht

Der Wirtschaftsbericht beinhaltet Erläuterungen zu den Geschäfts- und Rahmenbedingungen, Informationen zum Geschäftsverlauf und zu den Projekten des Wirtschaftsjahres 2023 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 2023 das neunte 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 neunte Geschäftsjahr der Unternehmung hielt für den Eigenbetrieb Wohnen Graz wieder einige Herausforderungen bereit.

Kund:innenanliegen

Obwohl seit Mai 2022 in den Räumlichkeiten am Schillerplatz wieder regulärer Betrieb herrscht und die gesamte Belegschaft den Dienst nach einer coronabedingten hybriden Arbeitsweise wieder vor Ort verrichtet, wurden positive organisatorische Auswirkungen der coronabedingten Pandemie im Jahr 2023 beibehalten. So wurden Kund:innenanliegen bei gegebener Möglichkeit weiterhin telefonisch oder per E-Mail erledigt. Unter Einhaltung von Sicherheitsmaßnahmen konnten Kund:innen weiterhin ihre Anliegen, welche den persönlichen Kontakt zwingend erfordern, vor Ort am Schillerplatz 4 erledigen. Die in Corona-Zeiten eingeführte Vorgangsweise der vorherigen

telefonischen Terminvereinbarung wurde aufgrund der positiven Erfahrungen in Zusammenhang mit den geordneten Kund:innenströmen aber auch im Jahr 2023 beibehalten.



Ukraine-Krieg

Um den in Graz ankommenden Kriegsflüchtlingen schnell und unkompliziert Hilfe zu verschaffen, wurden von Wohnen Graz bereits im Jahr 2022 30 freie und geeignete Gemeindewohnungen entgeltlos zur Verfügung gestellt. Diese wurden durch den Eigenbetrieb mit Kompaktküchen und sonstig benötigten Einrichtungsgegenständen ausgestattet. Wohnen Graz übernahm dabei anfangs auch die Kosten für Energie (Strom und Wärme). Ab Oktober 2023 wurde für die Ukrainer:innen mittels einer Sonderregelung eine Ausnahme von den derzeit gültigen Zuweisungsrichtlinien geschaffen um die bereits bewohnten Wohnungen zu den üblichen Konditionen anzumieten. Diese Wohnraumspende schlägt sich auch im Jahr 2023 (bis Herbst) für die noch verbliebenen Flüchtlinge in den Büchern von Wohnen Graz nieder, wobei im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang der Kosten um rd. 50% zu verzeichnen war.

Inflation und budgetäre Situation der Stadt Graz

Neben der humanen Katastrophe haben sich aufgrund des Ukraine-Krieges und den damit einhergehenden Sanktionen die Lieferengpässe im Baustoffbereich bis ins Jahr 2023 hinein weiter verschärft, was die Baukostenpreise weiter in die Höhe trieb. Den steigenden Baustoffpreisen entgegen wirkte allerdings die restriktive Zinspolitik der Europäischen Zentralbank. Durch die kontinuierlich steigenden Leitzinsen wurden Finanzierungen empfindlich teurer, was generell zu geringeren Investitionsvolumina in der Marktwirtschaft führte. Diese Umstände trafen vor allem auch

die zahlreichen sich in Vorbereitung befindenden Projekte des Gebäude- sowie Baumanagements von Wohnen Graz. Mittlerweile ist am Markt durch das generell hohe Preisniveau sowie die gestiegenen Zinsen ein starker Rückgang der Wohnbauprojekte zu beobachten. Es bleibt abzuwarten, wie sich Baukostenpreise sowie Zinsen im Zusammenspiel mit politischen Maßnahmen betreffend Wohnbaufördermittel entwickeln werden um Projekte noch wirtschaftlich realisieren zu können.

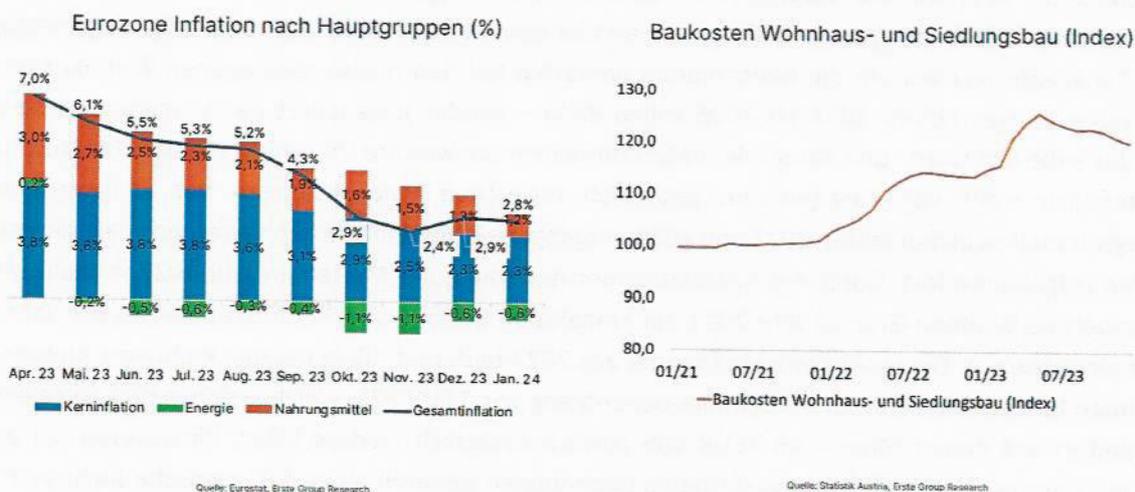


Abbildung 1: Eurozone Inflation nach Hauptgruppen und Baukosten Wohnhaus- und Siedlungsbau (Index)
Quelle: Wohnbau-News – EU-Taxonomie: Umsetzung in der Praxis vom 29. Februar 2024, Erste Group

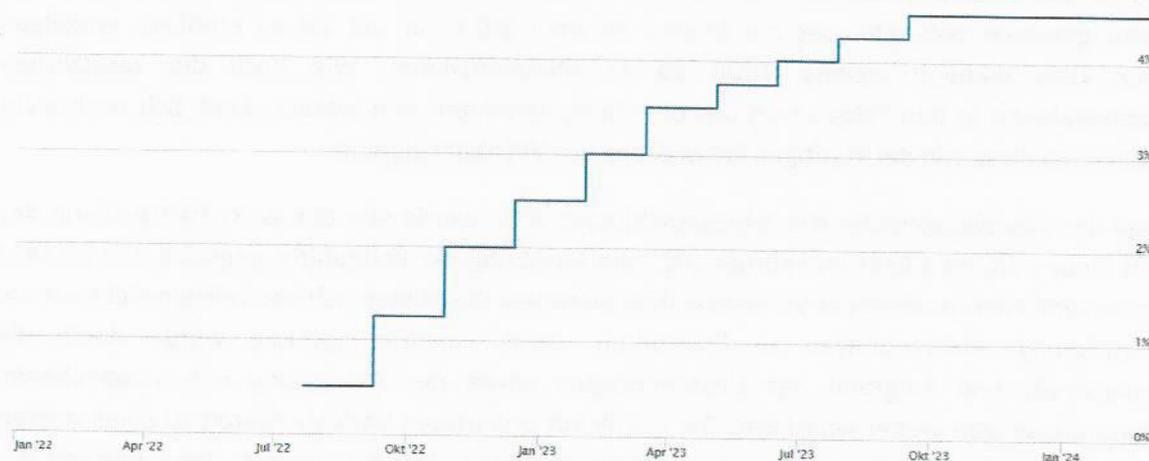


Abbildung 2: Entwicklung des EZB-Leitzinses 2022-2023
Quelle: <https://www.euribor-rates.eu/de/ezb-leitzins/>

Diese Entwicklungen (Inflation, Zinssteigerungen, etc.) haben es notwendig gemacht das im Juni 2022 beschlossene Budget für das Jahr 2023 sowie die Mittelfristplanungen für die Jahre 2024 bis 2027 zu überarbeiten und dem Gemeinderat erneut zur Beschlussfassung im März 2023 vorzulegen um die Liquidität der Stadt Graz weiterhin sicherzustellen sowie auch unter der angespannten finanziellen Situation den Spielraum für die Umsetzung von dringend erforderlichen Investitionen zu gewährleisten. Unter diesen Gesichtspunkten hat der Eigenbetrieb Wohnen Graz ein konsolidiertes

Nachtragsbudget 2023 erstellt, welches dennoch weiterhin einen Schwerpunkt im Bereich der Investitionen in die Daseinsvorsorge setzt. Dies einerseits durch zahlreiche geplante thermische Sanierungsvorhaben, welche einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der gesetzten Klimaziele leisten, sowie andererseits den Erhalt und die Verbesserung des Wohnungsbestandes durch Wohnungsbrauchbarmachungen sichert.

Weiters wurde im Verwaltungsausschuss für den Eigenbetrieb Wohnen Graz am 15.03.2023 beschlossen, dass für die stadteigenen Gemeindewohnungen im Jahr 2023 – unabhängig von gesetzlichen Valorisationen – die Richtwert- und Kategoriemieten ab 01.04.2023 lediglich geringfügig um 2% erhöht werden um die Mieter:innen weiterhin bei den massiv gestiegenen Wohnkosten zu entlasten. In den Jahren 2024 bis 2026 sollen dann – wieder ungeachtet der Vorgehensweise des Bundes – die Richtwert- und Kategoriemieten zumindest um weitere 4% erhöht werden. Die durch die letztendlich nicht voll ausgenutzten gesetzlich möglichen Valorisationen der Richtwert- und Kategoriemieten in den Jahren 2022 und 2023 entgangenen Mieteinnahmen setzen sich natürlich auch in den Folgejahren fort. Durch die Aussetzung der Anhebung der Mieten im Jahr 2022 verzichtet der Eigenbetrieb Wohnen Graz im Jahr 2023 auf Einnahmen in Höhe von TEUR 526, welche sich Jahr für Jahr weiterziehen. Die zusätzliche Maßnahme aus 2023 bedeutet allein bei den Richtwertmieten von Wohnen Graz einen weiteren Mieteinnahmenentgang von TEUR 325, welcher sich in den Folgejahren zumindest mit einem Minus von TEUR 486 jährlich zusätzlich niederschlägt. Hinzuweisen ist auch darauf, dass bei den stadteigenen Gemeindewohnungen generell nicht der steirische Richtwert zur Verrechnung gelangt, sondern ohnedies lediglich nur 60 % (durch die Maßnahmen 2022 und 2023 nur mehr 53%) davon. Bedingt durch die steigende Inflation wurden die Kategoriemieten im Jahr 2023 im Juli durch das Überschreiten der 5%-Schwelle in die Höhe getrieben. Aufgrund des geltenden Verwaltungsausschuss-Beschlusses die Mieten ab April 2023 nur um 2% zu erhöhen, entgingen Wohnen Graz dadurch weitere TEUR 16 an Mieteinnahmen. Wie hoch die zusätzlichen Mindereinnahmen in den Folgejahren aus den Kategoriemieten sein werden, lässt sich noch nicht berechnen, da diese von der künftigen Entwicklung des VPI abhängig sind.

Im Zuge der Abschlussprüfung des Jahresabschlusses 2022 wurde von der Wirtschaftsprüferin des Eigenbetriebes Wohnen Graz im Februar 2023 die Ausübung der Redepflicht gemäß § 273 (2) UGB wegen wesentlicher nachhaltiger Verluste wahrgenommen. Die Mieteinnahmen reichen nicht aus um die anfallenden Aufwendungen zu finanzieren. Diese Finanzierungslücke wurde durch die Teuerungswelle und aufgrund der Zinserhöhungen sowie der Aussetzung von vorgesehenen Mietzinsanpassungen weiter verschärft. Die in Zukunft erwarteten Verluste führen zu einer starken Reduzierung der Eigenkapitalquote und zu einem erhöhten Liquiditätsbedarf. Diese besorgniserregende Situation benötigt zeitnah Handlungs- bzw. Lösungsansätze – es muss seitens der Stadt Graz überdacht werden, die Fehlbeträge auf Seiten des Eigenbetriebes, welcher als wirtschaftliches Unternehmen der Stadt Graz konzipiert ist, zu bezuschussen. Dazu wurden im Jahr 2023 gesondert Verhandlungen mit der Finanzdirektion und den politischen Verantwortlichen geführt, diese brachten dem Eigenbetrieb ab dem Jahr 2024 zumindest einen jährlichen Zinsenzuschuss von EUR 2 Millionen ein um die enorm gestiegene Zinslast ein wenig abzufedern. Weiterhin ist geplant durch die Immobilienabteilung angeschaffte Vorbehaltsflächen künftig entgeltlos ins Eigentum von Wohnen Graz zu übertragen. Diese beiden Maßnahmen stärken somit die Eigenkapitalquote des Eigenbetriebes.

Geschäftsverlauf

Während dieser turbulenten Zeiten hat sich jedoch Eines weiterhin gezeigt – der Wert von Gemeindewohnungen für die Grazer Bevölkerung. Die Nachfrage nach städtischen Wohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr um 50% gestiegen und es wurden seit dem Jahr 2020 mehr Ansuchen um die Zuweisung einer Gemeindewohnung gestellt. Dieser Trend scheint sich auch weiterhin fortzusetzen. Aufgrund der enormen Teuerungswelle im Bereich der Wohnkosten wurden weitere Maßnahmen seitens der Politik und Wohnen Graz gesetzt um die Mieter:innen von städtischen Wohnungen finanziell zu entlasten und in diesen schwierigen Zeiten zu unterstützen.

So kam es für Wohnungsmieter:innen von Gemeindewohnungen lediglich zu geringen Erhöhungen der Wohnkosten aus der Indexierung von Mieten in Höhe von 2% ab April 2023.

Durch die 2023 fertiggestellten thermischen Sanierungen können insgesamt 88 Tonnen Co2 pro Jahr eingespart werden, die so gewonnene verbesserte Energieeffizienz verringert für die Mieter:innen der 49 betroffenen Bestandswohnungen im Eigentum von Wohnen Graz die Betriebskosten.

Ein Highlight des Jahres 2023 war die Fertigstellung des zweiten stadteigenen Neubauvorhabens am Grünanger. Im April 2023 konnten insgesamt 60 neue Gemeindewohnungen in 13 Gebäuden – angelegt in 4 Angerstrukturen – an die Mieter:innen übergeben werden. Im Mai 2023 folgte ein Siedlungsfest, bei welchem die Bewohner:innen des Areals bei herrlichem Sonnenschein, guter Musik und köstlicher Grillerei gemeinsam schöne Stunden verbringen konnten.

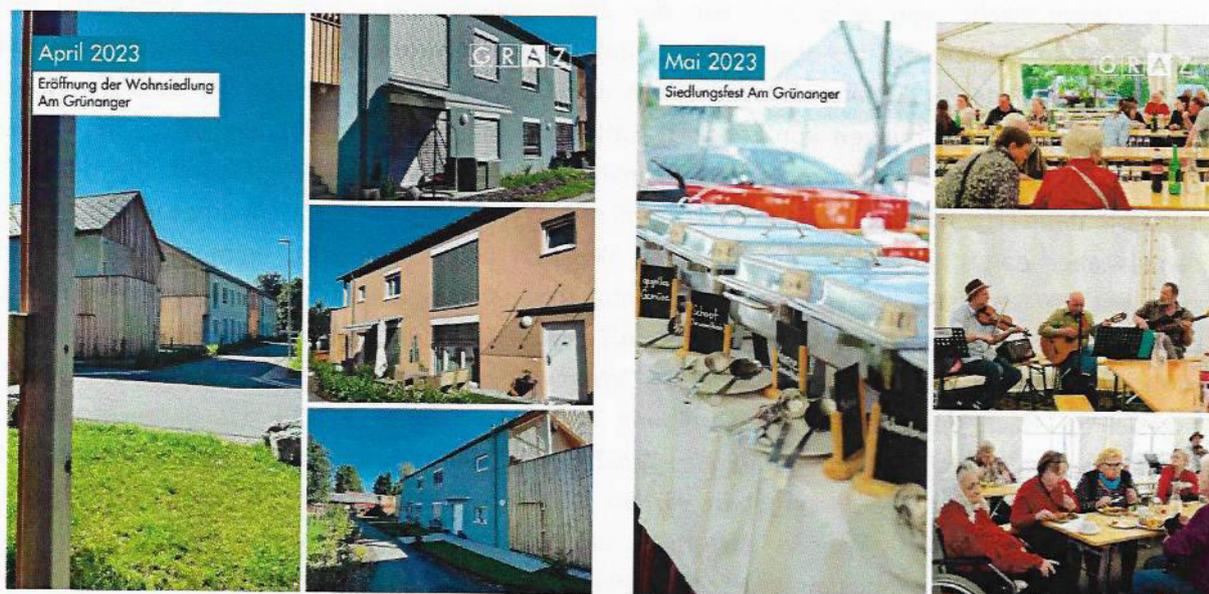


Abbildung 3-4: Dem Erstbezug des Neubauvorhabens Am Grünanger im April 2023 folgte ein Siedlungsfest für die Bewohner:innen des Gesamtareals

© short&sweet

Das Gebäudemanagement konnte im Jahr 2023 weiterhin die Quote der an Fernwärme angeschlossene Wohnungen steigern, was wiederum den Mieter:innen von Gemeindewohnungen finanziell zugutekommt. Ebenso wurden zahlreiche für die Mieter:innen kostenlose Sperrmüllaktionen in den Wohnhäusern durchgeführt.

Weiters wurde im Sinne der Effizienz und Nachhaltigkeit ein Pilotprojekt umgesetzt: Um die Mieter:innen von Gemeindewohnungen weiterhin finanziell zu entlasten wurde in der Siedlung *Schippingerstraße* eine gemeinschaftliche Photovoltaikanlage auf den Dächern von vier Häusern installiert. Der daraus produzierte Strom wird den Mieter:innen zu einem attraktiven Preis, welcher unter dem aktuellen Marktpreis liegt, zur Verfügung gestellt.



Abbildung 5: Wohnungen für Grazerinnen und Grazer
 © achtzigzehn/Marija Kanizaj/Lupi Spuma

Im Rahmen der Grundstücksbevorratung konnte 2023 der Ankauf der Vorbehaltsfläche *Pomigasse 34* angebahnt werden, der Ankauf durch die Abteilung für Immobilien wurde mittels Gemeinderatsbeschluss vom 21.09.2023 genehmigt. Geplant ist eine entgeltlose Übertragung in den Eigenbetrieb Wohnen Graz mit anschließender Ausschreibung eines Baurechts zur Errichtung von rd. 90 städtischen Wohnungen auf

einer Gesamtfläche von 6.325 m². Für die 2021 angeschaffte Liegenschaft *Kirchnerkaserne* (*Kasernstraße/Trattenweg*) im Ausmaß von 5.544m² wurde ein Baurecht an die ENW vergeben, welche 2023 einen geladenen Architektenwettbewerb mit 8 Teilnehmern auslobte. Der Zuschlag wurde bereits erteilt und Planungen konkretisiert. Entstehen sollen ca. 80 Wohneinheiten, für welche Wohnen Graz das Einweisungsrecht besitzt, inklusive Nahversorger im Erdgeschoß. Für die 2021 übernommene Liegenschaft *Forstergasse* (*Denzel-Süd*) war geplant ein Baurecht auszuschreiben, was damals aber daran scheiterte, dass die von Wohnen Graz fristgerecht beim Land Steiermark angemeldete Bereitstellung von rd. 70 Wohnbauförderkontingenten für den Geschoßbau nicht berücksichtigt wurde. Im Juli 2023 wurden dem Eigenbetrieb Wohnen Graz durch den scheidenden Wohnbaulandesrat jedoch überraschend 35 Wohneinheiten für das Förderprogramm 2022/23 zugesichert. Nach umgehender Ausschreibung im Sommer 2023 konnte das Baurecht für die Errichtung von 70 Wohneinheiten im Februar 2024 an die Gem. Wohn- u. Siedlungsgenossenschaft *Ennstal reg. Gen.m.b.H. Liezen* vergeben werden, welche die restlichen Wohnbauförderkontingente zur Verfügung stellt. Weiters wurden die ehemaligen Seniorenwohnungen in der *Scheidtenbergergasse 1* mangels Wirtschaftlichkeit nicht plangemäß saniert, sondern wurde von Wohnen Graz der Abbruch des Gebäudes beauftragt. Anstelle von Seniorenwohnungen soll ein Neubauprojekt mit rd. 13 städtischen Wohnungen entwickelt werden.

Die Werbemaßnahmen wurden im Jahr 2023 restriktiv fortgeführt um die Mieter:innen auch weiterhin mit aktuellen Informationen aber auch hilfreichen Tipps&Tricks zum Thema Wohnen zu versorgen. So informierte z.B. die seit Anfang 2019 bestehende Facebookseite von Wohnen Graz

(www.facebook.com/wohnenstadtgraz) auch weiterhin Mieter:innen bzw. potentielle Wohnungswerber:innen über die Angebote des Eigenbetriebes.

Die 2021 gestartete Hochbeetaktion wurde 2023 erfolgreich fortgeführt. Hier stattete der Eigenbetrieb Wohnen Graz seine Mieter:innen mit kostenlosen Fichtenholzhochbeeten aus, welche einfach und unkompliziert beantragt werden konnten.



Abbildung 6: „Daheim garteln“ - Hochbeet-Aktion 2021-2023
© Wohnen Graz, short&sweet

Im Folgenden wird auf den Geschäftsverlauf 2023 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 11.436 Wohnungen, im weiteren Gemeindewohnungen genannt. Davon befinden sich 4.401 im Eigentum der Stadt Graz bzw. 7.035 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 7: Das Wohnungsangebot von Wohnen Graz – leistungsfähig, provisionsfrei und unbefristet
 © Wohnen Graz, Foto Fischer, Oliver Leitner

Anhebung der Einkommensgrenzen

Analog zur Anhebung der Einkommensgrenzen der Wohnbauförderung des Landes Steiermark hat auch der Eigenbetrieb Wohnen Graz diese wiederum übernommen und mit 1. Dezember 2023 entsprechend angepasst. Somit wird der Zugang zu einer Gemeindewohnung einem deutlich breiteren Publikum eröffnet.

Neubauprojekt – Besichtigungen mit Wohnungswerber:innen

Im fertiggestellten Eigenneubauvorhaben Am Grünanger wurden im Frühjahr 2023 60 Wohnungen zugewiesen. Diesen Zuweisungen gingen begleitete Wohnungsbesichtigungen voraus. Bei zahlreichen Terminen waren drei Mitarbeiter:innen ganztags vor Ort und informierten die Interessent:innen. Unmittelbar nach der Besichtigung bestand für zukünftige Mieter:innen die Möglichkeit „finale Zuweisungsformalitäten“ im Baubüro vor Ort zu erledigen.

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 2023 konnten durch den einmaligen Verzicht des Einweisungsrechtes 27 schwer vermittelbare Wohnungen direkt durch die Wohnbaugenossenschaften 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. Dies konnte bis heute beibehalten werden.

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 3 Wohnungen im Jahr 2023 an Student:innen vermietet werden.

Gebäudemanagement (GEMA)

Die Aufgaben des Gebäudemanagements umfassen die Verwaltung und die Instandhaltung der 4.401 stadteigenen Gemeindewohnungen, der 127 Geschäftslokale sowie der über 1.000 sonstigen Bestandseinheiten, welche sich in den 37 Wohnungseigentumsanlagen und den 395 stadteigenen 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 in 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 2023 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, erfolgte bereits im letzten Quartal des Geschäftsjahres 2021 eine weitgehende Prozessoptimierung, welche 2022 weiter umgesetzt und 2023 fortgesetzt wurde.

Die durch die im Jahr 2022 europaweit durchgeführte Rahmenvereinbarungs-Ausschreibung ermittelten drei Bestbieter für diese Wohnungsanierungen leisten gemeinsam mit den Technikern von Wohnen Graz 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.

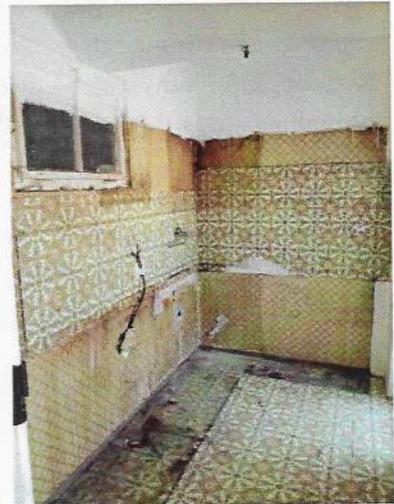


Abbildung 8-10: WC, Wohnraum und Küche vor Brauchbarmachung
 © Wohnen Graz

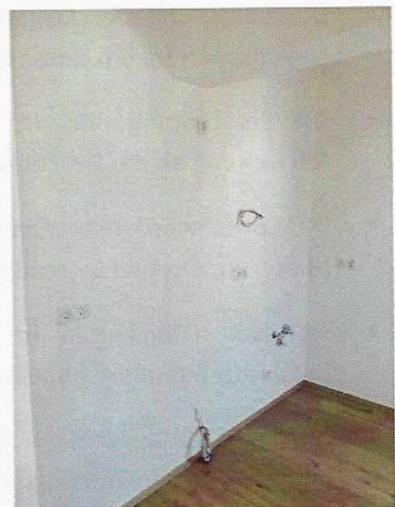


Abbildung 11-13: WC, Wohnraum und Küche nach erfolgter Brauchbarmachung
 © Wohnen Graz

Kücheneinbauten



Abbildung 14: Kücheneinbau
 © 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 stadt eigenen Wohnungen von Wohnen Graz auf dem freien Markt noch besser etablieren. Gerade Studenten, aber auch Mieter:innen von Gemeindewohnungen, haben somit kostengünstig 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. 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 76 Küchen inkl. Kompaktküchen in die städtischen Wohnungen eingebaut werden. Auch im Jahr 2024 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 stadt eigenen Wohnungen anfallen und Arbeiten betreffend Allgemeinflächen, gezielt an das Berufsförderungsinstitut (BFI) vergeben. 2023 wurden vom „Projekt PISA“ 3 Wohnungen im Zuge von Brauchbarmachungen aufgewertet sowie 9 Stiegenhäuser in städtischen Gemeindegäusern 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 2023, 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.

Pilotprojekt Photovoltaikanlage Schippingerstraße

Um die Mieter:innen von Gemeindewohnungen weiterhin finanziell zu entlasten und im Sinne der Nachhaltigkeit wurde in der *Schippingerstraße* eine gemeinschaftliche Photovoltaikanlage auf den Dächern von vier Häusern installiert. Dadurch können rund 20,5 to/Jahr an CO₂-Emissionen eingespart werden. Der daraus produzierte Strom wird den Mieter:innen zu einem attraktiven Preis zur Verfügung gestellt. Von diesem Modell können 40 Wohneinheiten profitieren. Bislang sind rund 80% der Haushalte diesem Modell beigetreten.



Abbildung 15-16: Photovoltaikanlage Schippingerstraße 19-27
 © Wohnen Graz

„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 39 (davon 14 im Jahr 2023) solcher Aktionen durchgeführt werden, wodurch insgesamt 143,99 to (davon 53,84 to im Jahr 2023) Sperrmüll gesammelt werden konnten. Es ist geplant auch künftig wieder weitere solcher Aktionen für unsere Mieter:innen anzubieten.

Friedensbüro – Mobile Stadtteilarbeit vor Ort am Grünanger

Das Team der mobilen Stadtteilarbeit war in drei Siedlungen aktiv, in der Siedlung *Schippingerstraße* bereits das vierte Jahr. Am Grünanger wurden die 60 neuen Gemeindewohnungen an die Mieter:innen übergeben. Der Einbegleitungsprozess ermöglichte ein gutes Ankommen in der neuen Wohnumgebung und ein Hineinwachsen der Neumieter:innen in die Gemeinschaft *Am Grünanger*. In der *Laudongasse* wurde die Siedlungsarbeit mit einer umfassenden Erhebung unter Bewohner:innen und Expert:innen begonnen, Gemeinschaftsräumlichkeiten stehen auch für die kalte Jahreszeit zur Verfügung.

Liftsanierungen

Zum 31.12.2023 waren 12 Liftmodernisierungsprojekte aufgrund der Evaluierung nach dem Steiermärkische Hebeanlagengesetz in Beauftragung, diese Projekte werden gemeinsam mit dem Baumanagement von Wohnen Graz durchgeführt.

Privatstraßen- und Kanalsanierung/Errichtung überdachter Müllabstellplätze

Auch im Jahr 2023 kam es zu weiteren Planungen und Beauftragungen hinsichtlich Privatstraßen- und Kanalsanierungsarbeiten sowie der Überdachung von Müllplätzen in den städtischen Wohnhausanlagen.

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 2023 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 Jahres 2021 konnten alle 13 Rohbauobjekte inkl. Dacheindeckung hergestellt und sämtliche unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen eingebaut werden. Die Baurealisierungsdauer für die Errichtung der 13 Wohngebäude in 4 Angerstrukturen wurde mit etwa zwei Jahren veranschlagt. Die Wohngebäude konnten trotz massiver Materialengpässe und Lieferverzögerungen seitens der Bauindustrie durch den Generalunternehmer im Geschäftsjahr 2022 ausgebaut werden. Nach Herstellung der Fassadendämmungen und Verkleidung der außenliegenden Treppenaufgänge wurden im Herbst 2022 die Außenanlagen finalisiert und die Freiflächen bepflanzt. Die Gesamtanlage wurde fristgerecht gemäß vertraglicher Vereinbarung mit Ende 2022 fertiggestellt. Die Abnahme durch das Baumanagement Wohnen Graz erfolgte nach formaler Mängelfreistellung mit offizieller Übernahme im Februar 2023. In diesem 1. Realisierungsabschnitt der Nachverdichtung *Am Grünanger* wurden insgesamt 60 neue Wohneinheiten geschaffen, welche alle im März 2023 bereits vergeben waren. Am 04. Mai 2023 wurde der erste Bauabschnitt zusammen mit Fr. Bürgermeisterin Elke Kahr im Rahmen eines gemeinsamen Siedlungsfestes feierlich eröffnet.



Abbildung 17-20: Das zweite Eigenneubauprojekt des Eigenbetriebes Wohnen Graz
 © Wohnen Graz, short&sweet

In der *Adlergasse 39* sollen 20 neue freifinanzierte stadteigene Mietwohnungen für Grazerinnen und Grazer geschaffen werden. 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. Aufgrund der Explosion der Baukostenpreise und der prekären Lage im Bausektor sowie der danach durch die Ukraine-Krise wirtschaftlich schwierig hervorgerufenen Lage und die budgetäre Situation der Stadt Graz in Zusammenhang mit enorm gestiegenen Finanzierungskosten wurden die Generalunternehmerarbeiten bislang noch nicht ausgeschrieben. Im Jahr 2023 erfolgte eine Umplanung, da die *Kinderfreunde* nicht weiter an den Vereinsräumlichkeiten interessiert sind. Ziel ist es, trotz aller Schwierigkeiten die Kostenermittlungsgrundlagen in Form einer funktionalen Leistungsbeschreibung fertigzustellen und zusammen mit einem detaillierten Polierplanungsvorabzug die Generalunternehmerarbeiten für die Gesamterrichtung bis zum Frühjahr 2024 auszuschreiben. Nach Baustart ist mit einer Baurealisierungsdauer von ca. 18 Monaten zu rechnen.



Abbildung 21: Planung Adlergasse 39
 © Wohnen Graz

Im Bereich des Übertragungswohnbaus, befand sich 2023 das Neubauvorhaben *Kirchner-Kaserne – Kasernstraße/Trattenweg* in Planung. Hier sollen auf einer Fläche von 5.544 m² rund 80 Wohneinheiten zuzüglich eines Nahversorgers sowie Grün- und Parkflächen entstehen. Das Grundstück wurde im September 2021 dem Vermögen von Wohnen Graz zugeführt. In Vorbereitung für die Erstellung eines Bebauungsplanes wurden unter der Leitung der Stadtbaudirektion die wesentlichen Bebauungsparameter in Kooperation mit den städtischen Abteilungen durchgeführt. So konnten die unterschiedlichen Nutzungsbereiche und Schnittstellen zwischen Wohnen, Sport- und Spielfläche, öffentlicher Parkanlage, Erschließung und Verkehr sowie städtebaulichen Gestaltungsanforderungen optimal festgelegt werden. Parallel dazu wurde die Vergabe einer Baukonzession im Oberschwellenbereich EU-weit ausgeschrieben. Nach Prüfung der Angebote und Aussendung der Zuschlagsentscheidung erfolgte in Zusammenarbeit mit der Abteilung für Immobilien die Vergabe eines Baurechtes an die ENW Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H für den Zeitraum von 60 Jahren.

Im Frühjahr 2023 wurde aufgrund der Bebauungsplanpflicht durch die Baurechtsnehmerin ein geladener Architektenwettbewerb mit 8 Teilnehmer:innen ausgeschrieben. Das Grazer Architekturbüro Hohensinn Architektur GmbH konnte dabei die Jury mit seiner Entwurfsstudie klar überzeugen. Im Anschluss wurde das Bauvorhaben im Geschäftsjahr 2023 planungstechnisch konkretisiert. Nach Abschluss der Ausschreibungs- und Kostenermittlungsphase sowie nach Erhalt aller erforderlichen Genehmigungen soll im Jahr 2024 mit der Bauumsetzung begonnen werden.



Abbildung 22: Siegerprojekt Kirchner Kaserne
 © Hohensinn Architektur GmbH



Abbildung 23: Vertreter der Stadt Graz, ENW und Hohensinn
 © Stadt Graz/Foto Fischer

Die ehemaligen Seniorenwohnungen in der *Scheidtenberggasse 1* werden künftig nicht weiterhin vom Sozialamt genutzt, da eine Sanierung nicht wirtschaftlich durchgeführt werden kann. Nach eingehender Prüfung der Wiederverwertungspotentiale für das Bestandsobjekt wurde intern daher der Gebäudeabbruch sowie eine Neuerrichtung von Gemeindewohnungen beschlossen. Die Liegenschaft wurde bereits in das wirtschaftliche Vermögen von Wohnen Graz übertragen. Nach Durchführung des Abbruchgenehmigungsverfahrens und Ausschreibung der Demontage im Herbst 2023 wurde die bestehende Bausubstanz bis Februar 2024 fachgerecht abgetragen und entsorgt. Auf dem Grundstück soll im Anschluss mit Unterstützung der Wohnbauförderung des Landes Steiermark ein neues Wohngebäude mit rund 13 Wohneinheiten errichtet werden.

Des Weiteren befanden sich das Neubauvorhaben *Forstergasse/Denzel Süd* (rd. 70 Wohneinheiten; Übertragungswohnbauvorhaben; Baurechtsnehmerin Gem. Wohn- u. Siedlungsgenossenschaft Ennstal reg. Gen.m.b.H. Liezen), *Grazer Straße 34* (rd. 10 Wohneinheiten; Eigenneubauvorhaben) sowie *Pomigasse* (rd. 90 Wohneinheiten; Übertragungswohnbauvorhaben; Baurecht wird erst ausgeschrieben) in Projektierung, wodurch insgesamt in den nächsten Jahren weitere 170 geförderte 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 2023 die umfassend energetischen Maßnahmen in der *WEG Neuholdaugasse 72, 74, 76* sowie in der *WEG Wachtelgasse 50, 52, 54* und *Faunastraße 61, 63* fertiggestellt werden. Insgesamt profitieren 56 Bestandswohnungen (davon 49 im Eigentum der Stadt Graz) von den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen.



Abbildung 24: Wachtelgasse 50-54 vor der Sanierung
 © Wohnen Graz



Abbildung 25: Wachtelgasse 50-54 nach der Sanierung
 © short&sweet



Abbildung 26: Neuholdaugasse 72-76 vor der Sanierung
 © Wohnen Graz



Abbildung 27: Neuholdaugasse 72-76 nach der Sanierung
 © short&sweet

Darüber hinaus befanden sich im Jahr 2023 thermische Sanierungen des zweiten Sanierungsblocks in der *Triester-Siedlung (Süd-Ost: Hermann-Löns-Gasse 24-40)*, bei welchem aufgrund der guten Rückmeldungen aus dem ersten bereits 2022 fertiggestellten Sanierungsblocks ebenfalls ein Balkonanbau geplant ist, in der *Rechbauerstraße 18* sowie in der *Grazbachgasse 48 und 50* in Arbeit. Von diesen umfassenden energetischen Arbeiten werden weitere 83 Bestandseinheiten von Wohnen Graz profitieren.



Abbildung 28: Die Grazer Stadtregierung und Wohnen Graz freuen sich über die positiven Rückmeldungen zu den Balkonanbauten in der Triester-Siedlung
 © Stadt Graz/Foto Fischer

Bei den Objekten *Heckenweg 8-12*, *Hollerweg 2-6*, *Neuholdaugasse 90-94* sowie *Schönaugürtel 48* befanden sich 2023 umfassend energetische Sanierungsmaßnahmen in Vorbereitung, diese betreffen 121 Wohneinheiten.

Weiters befanden sich im Jahr 2023 die thermischen Sanierungen der Wohnungseigentums-gemeinschaften in der *Neuholdaugasse 83-89*, in der *Faunastraße 53-59*, in der *Mohnzeile 10-12/Wachtelgasse 43-45* sowie in der *Münzgrabenstraße 185a* und *Münzgrabenstraße 189, 191* in Arbeit. Von den insgesamt 110 betroffenen Bestandseinheiten der 5 thermischen Sanierungsprojekte in den Wohnungseigentumsgemeinschaften stehen 108 im Eigentum der Stadt Graz.



*Abbildung 29: Mohnzeile 10 und 12 - Eines der zahlreichen Sanierungsprojekte 2024
 © short&sweet*

Darüber hinaus befinden sich thermische Sanierungsvorhaben in weiteren 8 Wohnungseigentums-anlagen mit insgesamt 252 Bestandswohnungen im Mittelfristplanungszeitraum in Projektierung. Hiervon entfallen 220 Wohneinheiten auf die 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 305.039 ergab eine Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.335.

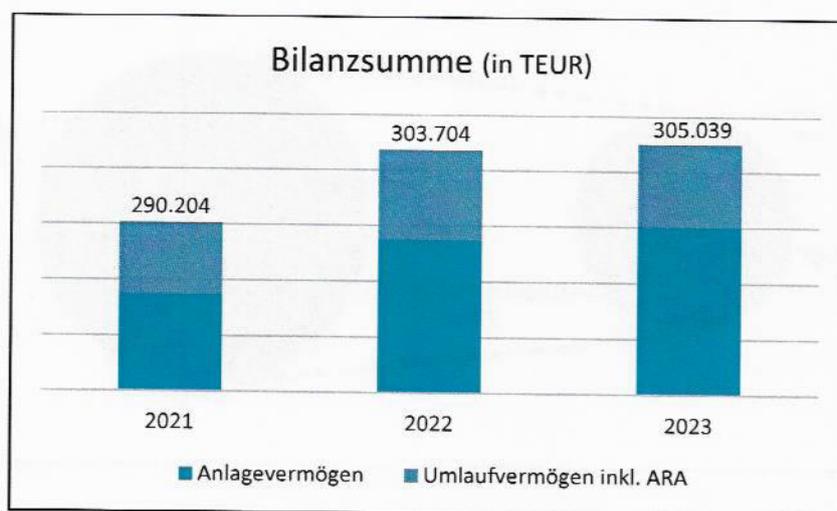


Diagramm 1: Entwicklung Bilanzsumme 2021-2023

Das Anlagevermögen hat sich von TEUR 287.274 auf TEUR 289.894 und somit um TEUR 2.620 erhöht. Hierin sind zum einen Zugänge im Bereich der Gebäude durch Neubauten, Sanierungen, Fernwärmeeinbauten und Brauchbarmachungen mit Investitionscharakter sowie ein Buchwertabgang iZm der Abtretung von Straßen *Am Grünanger* in Höhe von insgesamt etwa TEUR 9.284 enthalten, zum anderen kam es im Bereich des Grund und Bodens aufgrund der behördlich vorgeschriebenen Abtretung der Straßen *Am Grünanger* ins öffentliche Gut zu einem Abgang iHv TEUR 37. Im sonstigen Anlagevermögen sind Zugänge von TEUR 267 zu verzeichnen. Ein Großteil dieser Zugänge ist dabei auf Grundstückseinrichtungen (Installation von Markisen und Zäunen bei Neubauten) zurückzuführen. Abgänge waren lediglich bei bereits voll abgeschriebenene Wirtschaftsgütern zu verzeichnen. Im

Bereich des immateriellen Vermögens waren Zuschreibungen in Höhe von TEUR 268 zu verzeichnen. Grund hierfür sind die beiden 2018 fertiggestellten Übertragungswohnbauprojekte *Auf der Tändelwiese* und *Aigner-Rollet-Allee (vormals Max-Mell-Allee)* bzw. der im Jahr 2020 fertiggestellte Übertragungsbau *Waagner-Biro-Straße 49, 49a* sowie die drei 2022 fertiggestellten und im immateriellen Anlagevermögen angesetzten Übertragungswohnbauprojekte *Am Mühlriegel*, *Plüddemanngasse* sowie *Ziehrerstraße*, 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 7.163 (exkl. Auflösung Investitionszuschüsse sowie GWGs). 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 31.12.2023 auf TEUR 719 und haben sich im Vergleich zu 2022 um TEUR 7.499 reduziert (im Wesentlichen Neubauvorhaben *Am Grünanger*). Geringwertige Wirtschaftsgüter werden ausnahmslos im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben und haben sich im Jahr 2023 mit TEUR 28 niedergeschlagen. Insgesamt haben sich im Geschäftsjahr 2023 somit Investitionen in Höhe von TEUR 9.542 (ohne Zuschreibungen/Abschreibungen und Abgänge sowie Zugänge von Bezugsrechten) abgebildet, wovon es sich in derselben Höhe um Cash-Investitionen handelt.

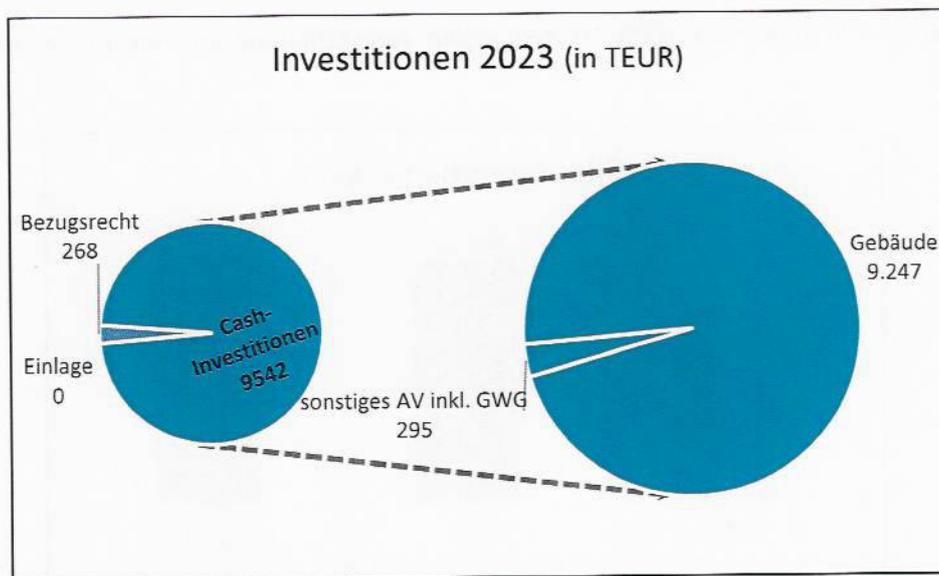


Diagramm 2: Investitionszugänge 2023

Im Umlaufvermögen kam es zu einer Verminderung von TEUR 1.548 auf TEUR 8.976. Diese Veränderung stammt zu rund der Hälfte aus einer Verringerung der Forderungen gegenüber der Stadt Graz (TEUR 734). Hier konnten im Vergleich zum Vorjahr weniger Guthaben aus Umsatzsteuervoranmeldungen des letzten Quartals lukriert werden. Weiters haben sich die Forderungen aus zugesagten Annuitätenzuschüssen vom Land Stmk. verringert (TEUR 512) – hier kommt es künftig aufgrund der Umstellung der Förderung des Landes von Annuitätenzuschüssen zu Kapitalmarktdarlehen auf Direktzuschüsse zu keinem weiteren Aufbau der Bilanzposition mehr, diese wird kontinuierlich über die nächsten (maximal 14) Jahre abgebaut werden. Die noch nicht abziehbaren Vorsteuern haben sich ebenso vermindert (TEUR 109).

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten haben sich von TEUR 5.906 auf TEUR 6.169 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 -7.958 hat sich das Eigenkapital des Eigenbetriebes Wohnen Graz von TEUR 121.624 auf TEUR 113.666 vermindert.

Die Investitionszuschüsse haben sich von TEUR 8.400 auf TEUR 8.481 leicht erhöht. Diese enthalten die Tilgungsanteile der nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse 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 den Abschreibungen der Investitionen aufgelöst werden. Insgesamt wurden dem Eigenbetrieb Wohnen Graz TEUR 8 an Investitionszuschüssen aus Fördermitteln der Stadt Graz und TEUR 301 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 1.163 auf TEUR 1.739 erhöht, da im Bereich der für zum Stichtag erbrachten, aber noch nicht abgerechneten, Leistungen eine wesentlich höhere Rückstellung bei Sanierungen ohne Investitionscharakter (Sofortaufwand), Instandhaltungen sowie Brauchbarmachungen ohne Kategorieranhebung zu dotieren war.

Der Betrag der gesamten Verbindlichkeiten hat sich von TEUR 168.179 auf TEUR 176.895 erhöht. Diese Erhöhung stammt im Wesentlichen aus dem Aufbau des Cash-Pool-Kontos mit der Stadt Graz um TEUR 12.759 auf TEUR 40.189. Weiters sind die Verbindlichkeiten aus der Aufnahme von langfristigem Fremdkapital in Form von Darlehen gestiegen. Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber den jeweiligen Kreditinstituten bzw. gegenüber Bund oder Land betragen per 31.12.2023 TEUR 114.996, diese haben sich im Vergleich zum Jahr 2022 um TEUR 3.330 erhöht. Demgegenüber kam es zu einer signifikanten Reduktion in Höhe von TEUR 7.603 im Bereich der kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten für die Vorfinanzierung von Bauvorhaben (Baugirokonten), da das Neubauvorhaben *Am Grünanger* nach seiner Fertigstellung im Frühjahr 2023 in ein langfristiges Darlehen umgeschuldet wurde.

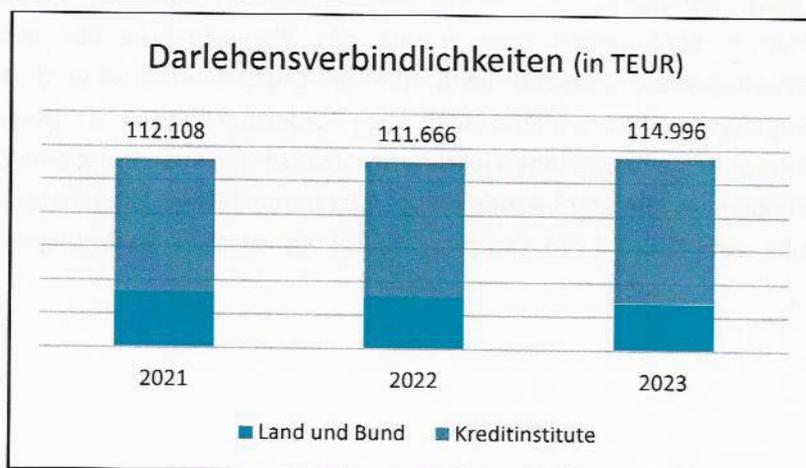


Diagramm 3: Entwicklung Darlehensverbindlichkeiten 2021-2023

Insgesamt kam es 2023 zu Schuldaufnahmen/-übernahmen bzw. sonstigen Erhöhungen von TEUR 8.802. Diese setzen sich wie folgt zusammen: Im Jahr 2023 wurden TEUR 83 an rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen 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 2023 um TEUR 49 erhöht haben. Darüber hinaus wurden 2023 zusätzliche Zinsabgrenzungen (Kreditinstitute) in Höhe von TEUR 171 vorgenommen. Haus Graz intern wurde für die Finanzierung des Eigenneubaus *Am Grünanger* zwei Darlehen bei der Grazer Unternehmensfinanzierungs GmbH in Höhe von insgesamt TEUR 8.500 (davon 40% fix verzinst und 60% variabel verzinst) aufgenommen. Externe Schuldaufnahmen (Kreditinstitute bzw. Land Steiermark) gab es hingegen im Geschäftsjahr 2023 keine. Tilgungen wurden im Abschlussjahr 2023 in Höhe von TEUR 5.472 getätigt, wobei hiervon TEUR 180 dem Eigenbetrieb zu 100% ersetzt werden. Im Wohnungseigentumsbereich kam es im Geschäftsjahr 2023 zu keinen neuen Schuldaufnahmen, die anteiligen Tilgungen betragen TEUR 626. Zu erwähnen ist, dass in den Darlehensverbindlichkeiten per 31.12.2023 einerseits Darlehen in Höhe von TEUR 806 enthalten sind, welche dem Eigenbetrieb Wohnen Graz zur Gänze ersetzt werden, sowie andererseits nicht zuordenbare AOG-Darlehen in Höhe von TEUR 1.940 inkludiert sind.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben sich um TEUR 599 auf TEUR 1.019 abgebaut. Im Bereich der sonstigen Verbindlichkeiten kam es zu einem Anstieg in Höhe von TEUR 713. Im Wesentlichen ist dieser auf Änderungen der Verbindlichkeiten in Zusammenhang mit den Wohnungseigentumsgemeinschaften zurückzuführen. Zum einen ist durch Sanierungstätigkeit der Negativstand der Instandhaltungsrücklage der Wohnungseigentumsgemeinschaften um TEUR 1.509 gestiegen, zum anderen kam es im Bereich der Wohnungseigentumsgemeinschaften allerdings zu Tilgungen und somit zu einem Rückgang der Verbindlichkeiten aus anteiligen Krediten in Höhe von EUR 626. Die Verbindlichkeiten aus Kauttionen sind um TEUR 146 auf TEUR 1.114 gestiegen.

Die Position der passiven Rechnungsabgrenzungsposten steht in 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. Im Jahr 2023 wurde dieser Posten um TEUR 80 abgebaut. Per 31.12.2023 ist ein Betrag in Höhe von TEUR 4.258 (Vorjahr: 4.338) als passiver Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen.

Erläuterung der Finanz- und Vermögenslage

Der Cashflow aus dem ordentlichen Ergebnis (Jahresergebnis zuzüglich Abschreibungen) ist erstmals negativ und beträgt TEUR -996 (Vorjahr: 1.733).

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit und somit aus dem operativen Bereich beläuft sich im Geschäftsjahr 2023 auf TEUR 1.479 (Vorjahr: 904). Wesentliche Veränderungen im Working Capital (Veränderung 2023: TEUR 2.474) sind aufgrund des Abbaus der sonstigen Forderungen (TEUR 806) sowie des Abbaus der Forderungen gegenüber der Stadt Graz (TEUR 734) zu verzeichnen. Ebenso haben sich die sonstigen Verbindlichkeiten in Zusammenhang mit dem anteiligen Negativsaldo der Instandhaltungsrücklage aufgebaut (TEUR 1.339). Dementgegen wirkt der Abbau der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 599).

Aus der Investitionstätigkeit des Eigenbetriebes Wohnen Graz hat sich 2023 ein Cashflow von TEUR -9.501 ergeben (Vorjahr: TEUR -14.584). 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.

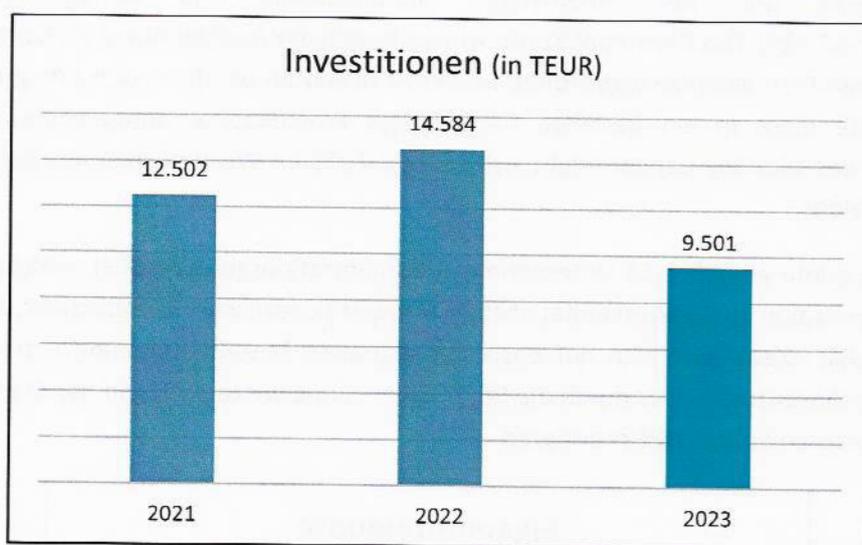


Diagramm 4: Entwicklung Investitionscashflow 2021-2023

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt für das Jahr 2023 TEUR 7.989 (Vorjahr: 13.995). 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 168.080 (Vorjahr: TEUR 159.735). 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, vor allem aber aus der Erhöhung des Sollsaldos des Cash-Pool-Kontos, da laufende Tilgungen von Fremdkapital sowie Investitionen im Bereich der Wohnungsbaubarmachungen nicht durch die Einnahmen des Eigenbetriebes finanziert werden können.

Das Nettoumlaufvermögen (Working Capital) ergibt sich aus der Differenz des kurzfristigen Umlaufvermögens und des kurzfristigen Fremdkapitals und beträgt TEUR -58.595 (Vorjahr: TEUR -52.229). 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 2023 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 38,33% (Vorjahr: 41,19%). Diese wird sich auf Basis der aktuellen Mittelfristplanung – trotz des jährlich veranschlagten Zinszuschusses durch die Stadt Graz – ohne weiteres Zutun der Stadt mit Ende des Jahres 2028 drastisch auf rd. 16% reduzieren.

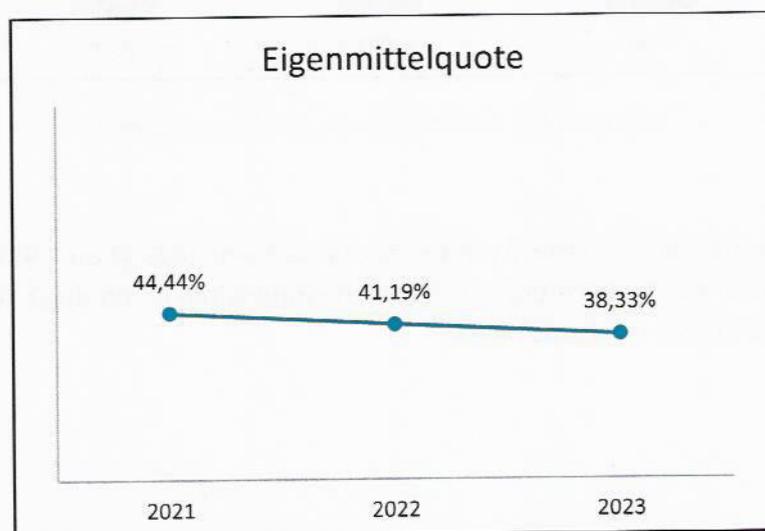


Diagramm 5: Entwicklung Eigenmittelquote 2021-2023

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. Für das Geschäftsjahr 2023 ist dieser Wert negativ, da aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit erstmalig kein Mittelüberschuss generiert werden konnte (Vorjahr: 104 Jahre). Das bedeutet, dass der Eigenbetrieb Wohnen Graz bei derzeitiger Ertragslage nicht im Stande ist seine Schulden zu tilgen.

Es ergibt sich im Jahr 2023 eine Anlagenintensität (Verhältnis Anlagevermögen zu Gesamtkapital) des Eigenbetriebes Wohnen Graz von 95,03% (Vorjahr: 94,59%).

Der Anlagendeckungsgrad I (Verhältnis Eigenkapital inkl. Investitionszuschüsse zu Anlagevermögen) liegt bei 42,14% (Vorjahr: 45,26%). Wird zusätzlich auch das langfristige Fremdkapital miteinbezogen, ergibt sich der Anlagendeckungsgrad II (Verhältnis Eigenkapital inkl. Investitionszuschüsse und langfristiges Fremdkapital zu Anlagevermögen), welcher im Jahr 2023 bei 82,10% (Vorjahr: 84,22%) 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 2023 ein Deckungsgrad von 98,66% (Vorjahr: 99,12%).

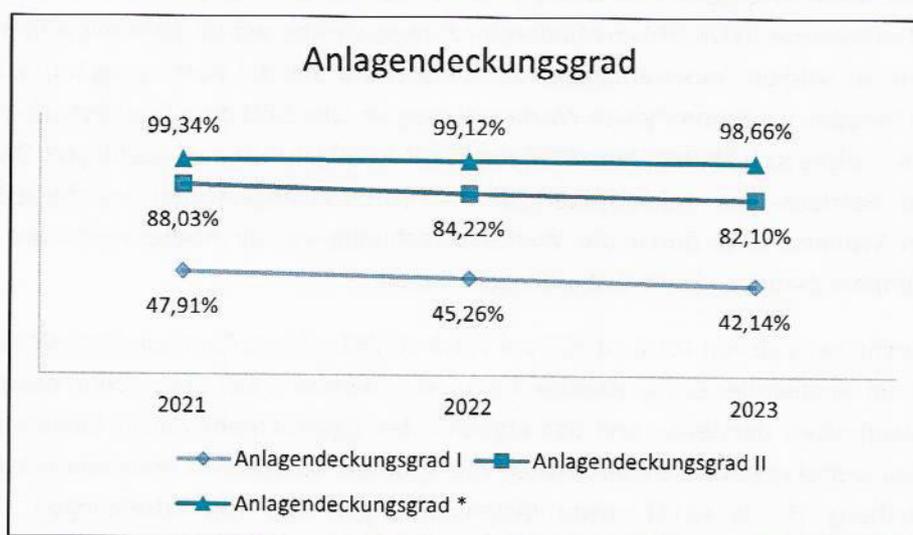


Diagramm 6: Entwicklung Anlagendeckungsgrade 2021-2023

1.3.1.2. Ertragslage

Erläuterung der Ertragslage

Das Jahresergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr von TEUR -4.278 auf TEUR -7.958 verschlechtert. In den folgenden Absätzen wird dazu Stellung genommen.

Die Betriebsleistung in Höhe von TEUR 22.992 (Vorjahr: TEUR 21.187) gliedert sich in Umsatzerlöse von TEUR 22.716 (Vorjahr: TEUR 20.875) – im Wesentlichen Mieterlöse – sowie sonstige betriebliche Erträge von TEUR 277 (Vorjahr: TEUR 312). In den Umsatzerlösen sind Leistungsentgelte der Stadt Graz für die Eigennutzungen sowie internen Weitervermietungen in Höhe von TEUR 1.240 (Vorjahr: TEUR 1.229) enthalten. Die Mieterlöse sind in Summe zwar gestiegen (TEUR 796), dies ist auf höhere Mieterlöse durch Brauchbarmachungen mit Kategorieanhebungen, förderungsbedingte Anpassungen der Mietzinse, die Vermietung von 60 neuen Wohnungen am Grünanger und neu hinzugekommene Tiefgaragenplätze sowie die Indexierung der Kategorie- und Richtwertmietzinse mit 2% ab April 2023 zurückzuführen. In Summe überwiegt dennoch der negative Effekt im Jahr 2023, da die vom Bund für 2021 vorgesehene Anpassung der Richtwert- und Kategoriemietzinse, welche coronabedingt ausgesetzt wurde, und im Jahr 2022 nachgeholt wurde, durch die Grazer Stadtregierung neuerlich ausgesetzt wurde. Die steigende Inflation im Jahr 2022 hätte weitere indexbasierte Erhöhungen mit sich gebracht, die Durchführung dieser Anpassungen unterblieb jedoch auch seitens der Grazer Stadtregierung. So sind dem Eigenbetrieb Wohnen Graz rund TEUR 320 an Mieteinnahmen für das Jahr 2022 entgangen, welche in Folgejahren zu Mindereinnahmen von jährlich TEUR 526 führen. Die Entscheidung der Grazer Stadtregierung die vorgesehenen Indexanpassungen für 2023 nicht durchzuführen, sondern lediglich eine sehr geringe Mietzinsanpassung in Höhe von 2% vorzunehmen, führten 2023 zu weiteren TEUR 330 an Mindereinnahmen, welche sich ab 2024 mit weiteren TEUR 524 jährlich negativ auswirken. Somit entgingen 2023 insgesamt aus der Aussetzung im Jahr 2022 sowie der unter der Inflation vorgenommenen Wertanpassung im Jahr 2023 dem Eigenbetrieb Erlöse in Höhe von TEUR 856, welche sich ab dem Jahr 2024 mit TEUR 1.050 jährlich niederschlagen. Darüber hinaus sind auch die Betriebs- und Heizkostenerlöse um TEUR 752 angestiegen, welche jedoch auf das Ergebnis von Wohnen Graz durch die Weiterverrechnung an die Mieter:innen im Rahmen der Betriebskostenabrechnungen keine Auswirkungen haben.

Der Sachaufwand hat sich von TEUR 14.587 auf TEUR 16.782 erhöht. Rund ein Drittel dieser Erhöhung ist wiederum im Anstieg der Betriebskosten begründet, welche – wie oben schon erwähnt – jedoch einen Durchlaufposten darstellen und das Ergebnis des Eigenbetriebes nicht beeinflussen. Für die restlichen zwei Drittel resultiert dieser Anstieg zum größten Teil aus den Brauchbarmachungen ohne Kategorieanhebung (TEUR +315) sowie Instandhaltungen und Instandsetzungen – sowohl im Miethaus- als auch im Wohnungseigentums-Bereich – (TEUR +532). Dieser Anstieg ist wiederum größtenteils auf Preissteigerungen im Baukostensektor zurückzuführen. Wesentlich wirkte sich auch noch der Buchwertabgang in Höhe von TEUR 249 aus, welcher durch die behördlich vorgeschriebenen Übertragungen von Straßen beim Neubauprojekt *Am Grünanger* ins öffentliche Gut resultierte. Durch den Fortschritt bei den Liftsanierungsprojekten des Baumanagements stand in diesem Bereich eine Kostensteigerung von TEUR 202 zu Buche. Neben dem Anstieg der Ausfallhaftungen im Zusammenhang mit der Leerstehung von Übertragungswohnungen (+ TEUR 30), war auch beim sonstigen betrieblichen Aufwand ein Plus von TEUR 19 durch zahlreiche für die Mieter:innen kostenlose Sperrmüllaktionen zu verzeichnen.

Die Veränderung des Personalaufwandes von TEUR 3.436 auf TEUR 3.585 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. Demgegenüber wurden Rückstellungen für nicht verbrauchten Urlaub und Zeitausgleich aufgelöst. Auf Basis einer Vollbeschäftigung waren im Eigenbetrieb Wohnen Graz im Jahr 2023 durchschnittlich 50,30 Vollzeitäquivalente beschäftigt.

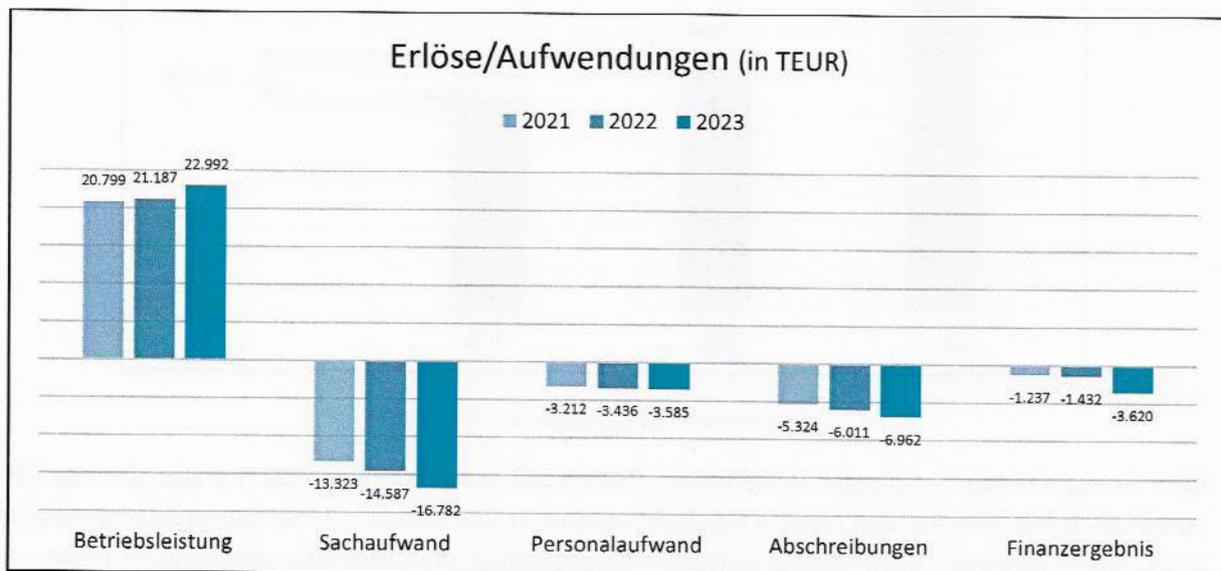


Diagramm 7: Entwicklung Erlöse und Aufwendungen 2021-2023

Aufgrund von Investitionen in Gebäude – Neubauten, Sanierungen, Brauchbarmachungen mit Kategorieanhebungen und Fernwärmeeinbauten – erhöhten sich die Abschreibungen (abzgl. Auflösung von Investitionszuschüssen) von TEUR 6.011 auf TEUR 6.962.

Das Finanzergebnis verschlechterte sich aufgrund des enorm gestiegenen Zinsaufwandes bei bestehenden Darlehen sowie der Vorfinanzierung von Bauvorhaben über entsprechende Baugirokonten im Haus-Graz-internen Cashpooling um mehr als das Doppelte von TEUR -1.432 auf TEUR -3.620. Ein Großteil dieses gestiegenen Zinsaufwandes ist nicht auf neue Darlehensaufnahmen, sondern auf die massiven Zinserhöhungen im variabel verzinsten Bereich zurückzuführen.

Aufgrund dieser besorgniserregenden Entwicklungen – nämlich die enormen Kosten- und Zinssteigerungen einerseits, mit welchen sich der Eigenbetrieb Wohnen Graz konfrontiert sieht, sowie die einnahmenseitig ausbleibenden bzw. zu gering vorgenommenen Mietanpassungen andererseits, durch welche die Finanzierungslücke immer weiter verschärft wird – hat die Wirtschaftsprüferin des Eigenbetriebes im Rahmen der Jahresabschlussprüfung ihre Redepflicht gemäß § 273 (2) UGB bereits zum zweiten Mal ausgeübt um auf die in Zukunft weiter steigenden nachhaltigen Verluste und die damit einhergehenden Auswirkungen auf das Eigenkapital sowie den erhöhten Liquiditätsbedarf von Wohnen Graz hinzuweisen.

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 2.625 (Vorjahr: TEUR 3.164).

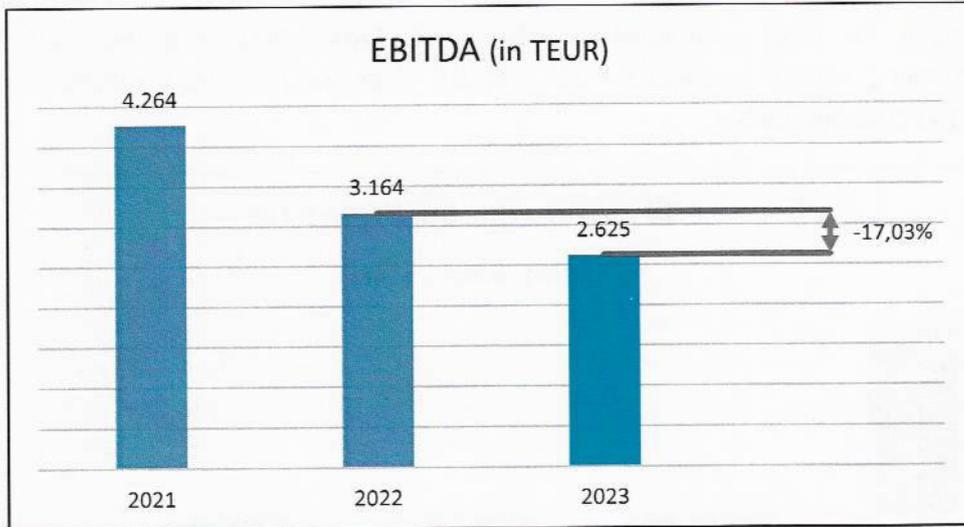


Diagramm 8: Entwicklung EBITDA 2021-2023

Nach Abzug der Abschreibungen in Höhe von TEUR 6.962 (Vorjahr: TEUR 6.011) ergibt sich das EBIT (*Earnings before interest and taxes* – Ergebnis vor Zinsen und Steuern) = Betriebsergebnis, welches TEUR -4.337 (Vorjahr: TEUR -2.846) beträgt. Demgegenüber steht ein Finanzergebnis in Höhe von TEUR -3.620 (Vorjahr: TEUR -1.432).

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 -7.958 (Vorjahr: TEUR -4.278) dem Jahresfehlbetrag. Dieser Jahresverlust mindert das Eigenkapital des Eigenbetriebes.

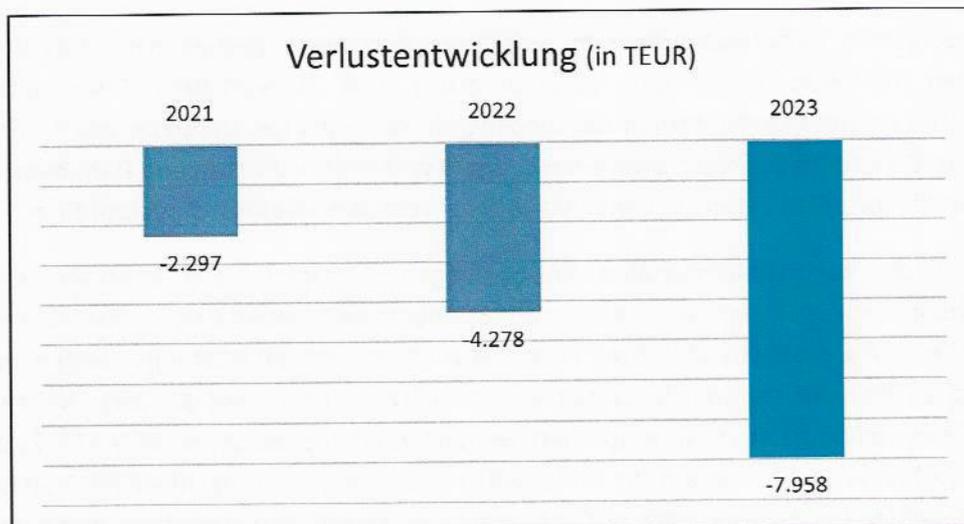


Diagramm 9: Entwicklung Verluste 2021-2023

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 2023 wurden 2.985 (Vorjahr: 1.994) Gemeindewohnungsansuchen eingebracht, wobei zum 31.12.2023 564 (Vorjahr: 838) positive Vormerkungen vorlagen. Das Wohnungsmanagement hat insgesamt 947 (Vorjahr: 1.032) Wohnungen (inkl. Wohnungswechsel) zugewiesen, hierbei haben 474 (Vorjahr: 404) Zuweisungen stadteigene Wohnungen betroffen und 473 (Vorjahr: 628) Zuweisungen sind auf Wohnungen in Übertragungswohnbauten entfallen. Dadurch

konnten insgesamt 1.743 (Vorjahr: 1.945) Personen wohnversorgt werden. Somit ergibt sich für das Geschäftsjahr 2023 eine durchschnittliche Anzahl von wohnversorgten Personen pro Wohneinheit von 1,84 (Vorjahr: 1,88). Die durchschnittliche Nutzfläche pro Person betrug 30,69 m² (Vorjahr: 29,96 m²).



Diagramm 10: Entwicklung Zuweisungen 2021-2023

Insgesamt wurden 475 (Vorjahr: 420) Wohnungswechsel beantragt. Hiervon konnten 227 (Vorjahr: 268) Ansuchen positiv bewertet werden, wovon wiederum 111 (Vorjahr: 132) Wohnungswechsel auch tatsächlich umgesetzt werden konnten.



Diagramm 11: Entwicklung Ansuchen 2021-2023

Die durchschnittliche Dauer der Wohnungsvergabe, gemessen ab Freimeldung der Wohnung durch die jeweilige Verwaltung bis hin zur Zuweisung, hat 72,7 Tage (Vorjahr: 70) betragen.

Die Stadt Graz hat für insgesamt 7.035 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 2023 EUR 306.877,59 (Vorjahr: EUR 276.517,20) betragen.

1.3.2.2. Kennzahlen Gebäudemanagement (GEMA)

Von den insgesamt 4.401 (Vorjahr: 4.353) städtischen Gemeindewohnungen wurden im Jahr 2023 vom technischen Gebäudemanagement bei 385 (Vorjahr: 442) Wohnungen Brauchbarmachungen durchgeführt. Im Zuge dieser ist es bei 145 (Vorjahr: 206) Wohnungen zu einer Kategorieanhebung (=Erhöhung der Mieteinnahmen) gekommen.



Diagramm 12: Entwicklung Brauchbarmachungen 2021-2023

Die durchschnittlichen Kosten einer Brauchbarmachung lagen im Geschäftsjahr 2023 bei EUR 22.040,10 (Vorjahr: EUR 18.696,03) (exkl. Fernwärmeeinbau). Generell kam es bei den durchgeführten Brauchbarmachungen zu Kostensteigerungen, welche neben den Preissteigerungen durch die ab 2023 wirksame Rahmenvereinbarung mit den Bestbietern auch darin begründet sind, dass weiterhin Wohnungen an den Eigenbetrieb zurückgegeben werden, bei welchen die letzte Brauchbarmachung viele Jahre/Jahrzehnte zurückliegt, was sich wiederum in den Kosten widerspiegelt. Im Schnitt dauerte eine Brauchbarmachung 106 (Vorjahr: 110) 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 2023 auf EUR 639.268,86 (Vorjahr: EUR 691.263,00).

Darüber hinaus wurden 35 (Vorjahr: 83) Fernwärmeeinbauten in Wohnungen vorgenommen, wodurch die Anzahl der an Fernwärme angeschlossenen Wohnungen auf 3.758 gestiegen ist. Insgesamt entsprechen derzeit 92,29% (Vorjahr: 92,12%) der Wohnungen den Standards der Kategorie A bzw. B. Im Rahmen der Brauchbarmachungen beim Mieterwechsel wird laufend daran gearbeitet diese Quote kontinuierlich zu erhöhen.

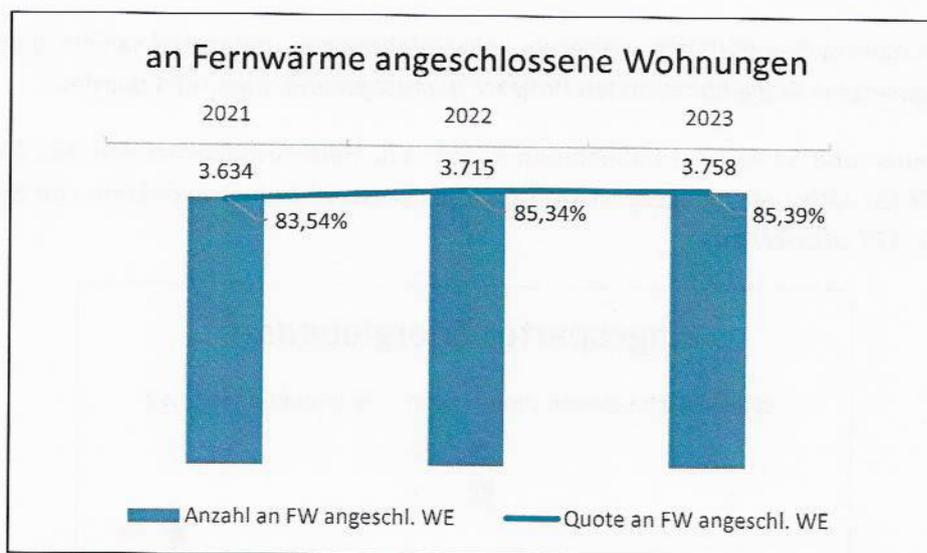


Diagramm 13: Entwicklung an Fernwärme angeschlossener Wohnungen 2021-2023

Die durchschnittlichen Betriebskosten pro Quadratmeter betragen im Jahr 2023 EUR 2,68 (Vorjahr: EUR 2,48).

Im Jahr 2023 hat das Gebäudemanagement 104 (Vorjahr: 119) Kündigungsverfahren eingeleitet, davon wurden 107 (Vorjahr: 92) Kündigungen – inklusive bereits im Vorjahr eingeleiteter Kündigungsverfahren – rechtskräftig. Des Weiteren wurden 39 (Vorjahr: 38) Delogierungen durchgeführt.

Es haben im Jahr 2023 insgesamt 642 (Vorjahr: 702) Wohnungskontrollen in stadteigenen Wohnungen stattgefunden. Diese Kontrollen wurden von den Immobilienverwalter:innen und von der Wohnungskontrollstelle durchgeführt.

1.3.2.3. Kennzahlen Baumanagement (BAUMA)

Das Baumanagement hat 2023, auch hier gab es krisenbedingte Zeitverzögerungen, insgesamt 56 (Vorjahr: 132) Bestandswohnungen thermisch saniert. Die durchschnittlichen Kosten hierfür haben 870,21 EUR/m² (Vorjahr: 1.164,43 EUR/m²) betragen. Bei den 2023 fertiggestellten Sanierungen wurden keine Liftanbauten vorgenommen. Die Kosten für eine thermische Sanierung unterliegen aufgrund der unterschiedlichen vorhandenen Bausubstanz der Gebäude sowie aufgrund von zusätzlichen Dach- oder Kanalsanierungsarbeiten starken Schwankungen.

Es wurden in diesem Geschäftsjahr wiederum keine Wohnungen umfassend saniert, da die für diese Förderungsvariante in Frage kommenden Projekte weitestgehend umgesetzt wurden.

Durch die genannten Sanierungsmaßnahmen konnte ein Heizwärmebedarf von 462.385 kWh/Jahr (Vorjahr: 929.127 kWh/Jahr) eingespart werden. Dies entspricht einer Reduktion von 88 to Co2 pro Jahr (Vorjahr: 177 to Co2/Jahr).

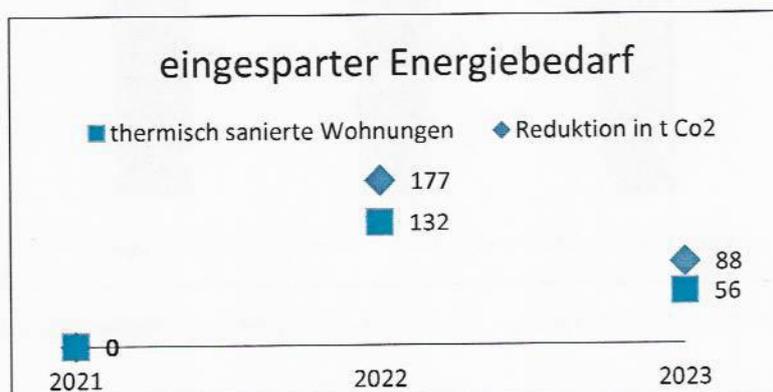


Diagramm 14: Entwicklung eingesparter Energiebedarf durch thermisch sanierte Wohnungen 2021-2023

Im Jahr 2023 wurden im Bereich des Neubaus 60 (Vorjahr: 0) stadteigene Wohnungen fertiggestellt und an die Mieter:innen übergeben. Im Übertragungswohnbau kam es 2023 zu keinen Fertigstellungen (Vorjahr: 240).

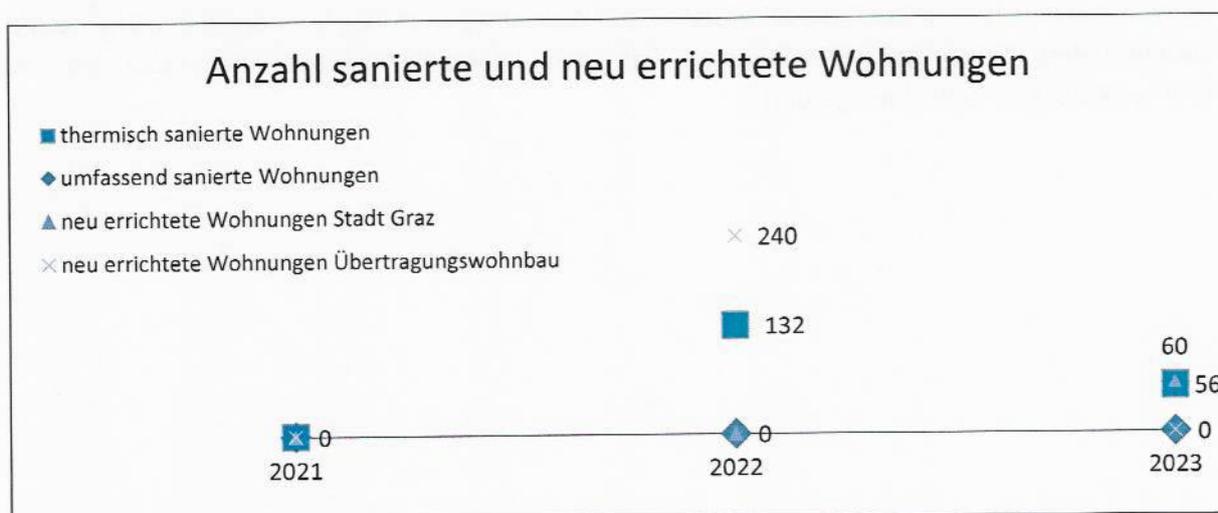


Diagramm 15: Entwicklung Sanierung/Neubau 2021-2023

1.4. Forschungsstudien und Wettbewerbe

Im Geschäftsjahr 2023 wurden vom Eigenbetrieb selbst keine Wettbewerbe abgehalten (Architektenwettbewerb Projekt *Kirchner-Kaserne* wurde von der Baurechtsnehmerin ENW ausgelobt), aber die folgende Wirtschaftlichkeitsstudie in Auftrag gegeben.

Wirtschaftlichkeitsstudie Sanierung Grünanger 3. BA (Fiziastraße)

Im Jahr 2023 wurde vom Eigenbetrieb Wohnen Graz eine Wirtschaftlichkeitsstudie in Auftrag gegeben um die Rentabilität einer etwaigen Sanierung der Bestandshäuser im 3. Bauabschnitt *Am Grünanger (Fiziastraße/Andersengasse)* zu untersuchen. Hierzu wurde von der beauftragten Architektin DI Glettler anhand des Doppelhauses *Fiziastraße 12* zwei Sanierungsvarianten mit der Alternative des Abbruches und Neubaus verglichen. Die Prüfung der Sanierungsvarianten umfasste zum einen die reine Sanierung der Substanz bei weitgehender Erhaltung des äußeren Erscheinungsbildes und zum anderen die Sanierung mit Durchführung von Verbesserungsmaßnahmen (also die Anpassung der Bestandsgebäude an modernen Wohnkomfort wie es bei einem Neubau dieser Kategorie zu erwarten wäre, z.B. barrierefreier Zugang und Zubau von Balkonen).



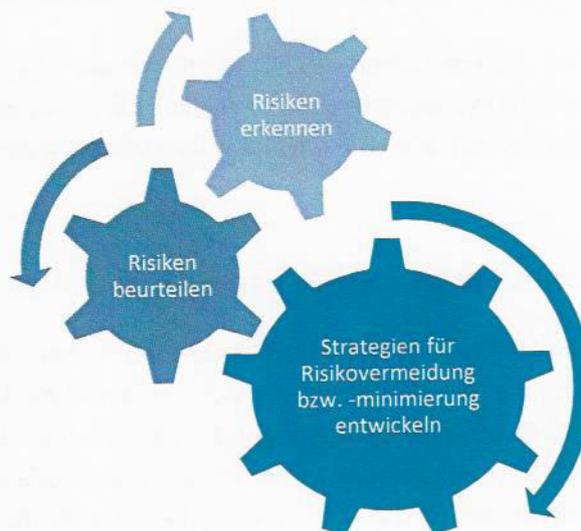
Abbildung 25: Fiziastraße 12 – Eine Sanierung ist nicht wirtschaftlich
 © Architektin DI Gudrun Glettler

Das Gutachten kam zum Ergebnis, dass die Erhaltung der Substanz als nicht rentabel anzusehen ist, da bereits die reinen Sanierungskosten (ohne Verbesserungsmaßnahmen) um rd. 30% über den Neubaukosten liegen. Bei zusätzlicher Umsetzung adäquater Anpassungsmaßnahmen liegen die Kosten sogar um rd. 50% über den Neuhaukosten. Daher wurde entschieden die Objekte nach erfolgter Bestandfreimachung abzureißen und künftig auf den freigewordenen Flächen Neubauvorhaben zu entwickeln.

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 2022 stattgefunden. Hier wurde die *Steirische Prüfungs- und Beratungs GmbH*, 8010 Graz, im Rahmen der Bestellung zum Jahresabschlussprüfer beauftragt eine Überprüfung des internen Kontrollsystems bezüglich ausgewählter rechnungslegungsbezogener Prozesse durchzuführen.

Es wurde der (rechnungslegungsbezogene) Prozess „Personal“ für die Prüfung ausgewählt:

Darunter sind alle internen Abläufe und Kontrollen zu verstehen, welche notwendig sind, um alle (rechnungslegungsrelevanten) Personalsachverhalte zeitnah, vollständig, fehlerfrei und ordnungsgemäß abzubilden. Der Prozess „Personal“ startet beim Mitarbeiter-Recruiting und bei der Anstellung neuer Mitarbeiter, umfasst die Zeiterfassung, laufende Lohn- und Gehaltsabrechnung sowie die Ermittlung der Personalrückstellungen und endet bei den notwendigen Schritten in Zusammenhang mit dem Ausscheiden eines Mitarbeiters. Hierbei ist zu beachten, dass im Prozessbereich „Personal“ neben dem Eigenbetrieb auch einige weitere Abteilungen der Stadt Graz (Personalentwicklung, Personalservice, Personalwirtschaft, Personalverrechnung) sowie unser Steuerberater BDO maßgeblich involviert sind.

Die aus der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse führten zum Ergebnis, dass das interne Kontrollsystem bezüglich des oben angeführten Prozesses 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 2025 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, weiterhin gerecht zu werden, sind folgende Neubau-, Sanierungs- bzw. sonstigen Maßnahmen für die folgenden Geschäftsjahre geplant, welche auch zur Erreichung der Klimaschutzziele des Hauses Graz beitragen.



Abbildung 30: Wohnen Graz – Bauen. Wohnen. Wohlfühlen.
 © Stadt Graz/Foto Fischer

Geplante Projekte im Bereich des Neubaus bzw. der Grundstücksbevorratung

Im Rahmen der Grundstücksbevorratung konnte 2023 der Ankauf der Vorbehaltsfläche *Pomisgasse 34* angebahnt werden, geplant ist eine entgeltlose Übertragung in den Eigenbetrieb Wohnen Graz mit anschließender Ausschreibung eines Baurechts zur Errichtung von rd. 90 städtischen Wohnungen auf einer Gesamtfläche von 6.325 m².

Für die 2021 angeschaffte Liegenschaft *Kirchnerkaserne (Kasernstraße/Trattenweg)* im Ausmaß von 5.544m² wurde ein Baurecht an die ENW vergeben, welche 2023 einen geladenen Architektenwettbewerb mit 8 Teilnehmern auslobte. Der Zuschlag wurde bereits erteilt und Planungen konkretisiert. Entstehen sollen ca. 80 Wohneinheiten, für welche Wohnen Graz das Einweisungsrecht besitzt, inklusive Nahversorger im Erdgeschoß.

Für die 2021 übernommene Liegenschaft *Forstergasse (Denzel-Süd)* war geplant ein Baurecht auszuschreiben, was damals aber daran scheiterte, dass die von Wohnen Graz fristgerecht beim Land Steiermark angemeldete Bereitstellung von rd. 70 Wohnbauförderkontingenten für den Geschoßbau nicht berücksichtigt wurde. Im Juli 2023 wurden dem Eigenbetrieb Wohnen Graz durch den scheidenden Wohnbaulandesrat jedoch überraschend 35 Wohneinheiten für das Förderprogramm 2022/23 zugesichert. Nach umgehender Ausschreibung im Sommer 2023 konnte das Baurecht für die Errichtung von 70 geförderte Wohneinheiten im Februar 2024 an die Gem. Wohn- u. Siedlungsgenossenschaft Ennstal reg. Gen.m.b.H. Liezen vergeben werden.

Daneben gibt es noch die projektierten Neubauvorhaben *Grazer Straße 34*, bei welchem etwa 10 geförderte stadteigene Wohneinheiten samt öffentlicher WC-Anlage und Kiosk in der angrenzenden Parkanlage errichtet werden sollen, sowie das Neubauvorhaben *Adlergasse 39* mit rund 20 Wohneinheiten. Weiters soll in der *Scheidtenberggasse 1* anstelle des ehemaligen Seniorenwohnhauses ein gefördertes Neubauprojekt mit rd. 13 städtischen Wohnungen entstehen.

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 und sollen ab dem Jahr 2023 generell von der Abteilung für Immobilien budgetär abgewickelt werden.

Aufgrund der derzeitigen finanziellen Lage der Stadt Graz soll die Gestionierung von Investitionsfondsmitteln allerdings nur noch zwei Mal jährlich (für 2024 im Gemeinderat im Mai und September) möglich sein. Ausgenommen davon sind wiederum Gelegenheitsgeschäfte wie Immobilienankäufe, welche bei jeder Gemeinderatssitzung eingebracht werden können. Weiters bleibt auch abzuwarten, ob Projekte unter den derzeitigen Kostenstrukturen und Zinsentwicklungen überhaupt noch annähernd wirtschaftlich abbildbar sind, wobei fürs 2. Halbjahr 2024 zumindest am Zinssektor eine Entspannung zu erwarten ist.

Geplante Projekte im Bereich der umfassenden bzw. thermischen Sanierungen

In der Sanierungsoffensive 2024-2028 sind umfassend energetische Sanierungen in der *Hermann-Löns-Gasse 24-40*, *Hollerweg 2-6*, *Heckenweg 8-12*, *Neuholdaugasse 90-94*, *Rechbauerstraße 18*, *Grazbachgasse 48 und 50* sowie *Schönaugürtel 48* vorgesehen. Insgesamt werden bei den geplanten Projekten 204 Bestandswohnungen von den thermischen Maßnahmen betroffen sein. Diese Projekte befinden sich derzeit in Arbeit bzw. in der Vorbereitungsphase. Durch das Budgetprovisorium 2022 und damit einhergehenden Stopps von neuen Projektgenehmigungen sowie des erforderlichen Nachtragsbudgets 2023 haben sich zahlreiche Projekte des Baumanagements gestaut und wurden final von den entsprechenden Gremien verzögert genehmigt.

Im Bereich der Wohnungseigentumsobjekte werden derzeit die Objekte *Neuholdaugasse 83-89* und *Faunastraße 53-59*, *Mohnzeile 10-12/Wachtelgasse 43-45* sowie *Münzgrabenstraße 185a und Münzgrabenstraße 189-191* umfassend energetisch saniert. Von diesen in Bau befindlichen Projekten stehen von den insgesamt 110 betroffenen Wohnungen in den 5 Wohnungseigentums-Objekten 108 Wohnungen im Eigentum der Stadt Graz.

Darüber hinaus befinden sich thermische Sanierungsmaßnahmen in 9 Wohnungseigentumsanlagen in der *Neuholdaugasse 84-88*, der *Münzgrabenstraße 193-195* und der *Münzgrabenstraße 197-199*, dem *Heckenweg 2-6* und dem *Heckenweg 14-16* sowie am *Münzgrabengürtel 18, 20, 22 und 24* in Vorbereitung. Von diesen profitieren insgesamt 252 Wohneinheiten, wovon sich 220 Wohnungen im Eigentum der Stadt Graz befinden.

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.

Weiters befanden sich nach Überprüfung der städtischen Aufzugsanlagen durch den TÜV 2023 zahlreiche Liftsanierungen in Arbeit bzw. Planung, welche bis 2024 abgeschlossen werden sollen. Davon betroffen sind 20 stadteigene Objekte sowie 5 Objekte in Wohnungseigentumsgemeinschaften.

Darüber hinaus ist geplant in der Siedlung *Schippingerstraße 17-35* Aufzüge anzubauen. Hierbei sollen die 5- bzw. 6-geschoßigen Gebäude mit Personenaufzügen ausgestattet werden um einerseits den Komfort der Mieter:innen bzw. die Vermietbarkeit von leer stehenden Wohnungen zu erhöhen.

Sonstige geplante Maßnahmen

Die folgenden – teilweise bereits begonnenen – Maßnahmen/Aktionen sollen im nächsten Wirtschaftsjahr implementiert bzw. fortgeführt werden:

Geringes Aufholen von ausgesetzten Mietzinsindexierungen

Im November 2022 beschloss der Verwaltungsausschuss für den Eigenbetrieb Wohnen Graz die im Jahr 2022 durch die Stadtregierung ausgesetzten Mietanpassungen im Jahr 2023 nicht nachzuziehen, da sich die finanzielle Situation der Mieter:innen infolge der steigenden Lebenshaltungs- und Energiekosten noch verschlechtert hatte. Damit verzichtete der Eigenbetrieb Wohnen Graz auch im Jahr 2023 auf Einnahmen in Höhe von TEUR 526. Weiters wurde im Verwaltungsausschuss für den Eigenbetrieb Wohnen Graz am 15.03.2023 beschlossen, dass für die stadt eigenen Gemeindewohnungen im Jahr 2023 – unabhängig von gesetzlichen Valorisierungen – die Richtwert- und Kategoriemieten ab 01.04.2023 lediglich geringfügig um 2% erhöht werden um die Mieter:innen weiterhin bei den massiv gestiegenen Wohnkosten zu entlasten. In den Jahren 2024 bis 2026 sollen dann – wieder ungeachtet der Vorgehensweise des Bundes – die Richtwert- und Kategoriemieten zumindest um weitere 4% erhöht werden. Ab 01.01.2024 wurden die Richtwert- und Kategoriemieten gemäß Verwaltungsausschussbeschluss geringfügig um 2% angehoben. Die durch die letztendlich nicht voll ausgenutzten gesetzlich möglichen Valorisierungen der Richtwert- und Kategoriemieten seit dem Jahr 2022 entgangenen Mieteinnahmen setzen sich natürlich auch in den Folgejahren fort.



Abbildung 31: Photovoltaik-Paneele in der Schippingerstraße
 © Wohnen Graz

Photovoltaikanlagen

Wohnen Graz führt nicht nur laufend thermische Sanierungen und Verbesserungen der Wohnqualität bei bestehenden Wohnanlagen durch, es sollen auch immer mehr Gebäude mit PV-Anlagen ausgestattet werden. Das Pilotprojekt im Bereich der Eigenerrichtung wurde im Jahr 2023 in der *Schippingerstraße 19-27* (zwei Doppelwohnhäuser mit je 20 Wohnungen) umgesetzt. Als Alternative zur Eigenerrichtung ist das Mieterstrommodell in Zusammenarbeit mit der Energie Graz zu sehen, welches beim Neubauvorhaben Am Grünanger erstmalig

realisiert wurde. Weitere derartige Anlagen sind in der *Harmsdorfsiedlung* bzw. beim Neubau *Adlergasse* angedacht.

Lifterrichtung in der Schippingerstraße

Der Anbau von 8 Aufzugsanlagen sowie die Privatstraßen- und Kanalsanierung in der *Schippingerstraße 19-35* wurde im Jahr 2023 vorbereitet und die entsprechenden Kosten ermittelt. Im Folgejahr sollen nach erfolgten Gesprächen und Erreichen der erforderlichen mehrheitlichen Zustimmung der Mieter:innen die Umsetzungsmaßnahmen begonnen werden.

Fassadensanierungen

In Kooperation mit dem Bundesdenkmalamt wurden die Fassadensanierungsprojekte in den denkmalgeschützten Objekten *Raubergasse 13 und 15* sowie *Kinkgasse 2* vorbereitet, welche im Jahr 2024 umgesetzt werden sollen.



Abbildung 34-35: Links die Fassade der Raubergasse 15, rechts die Fassade der Kinkgasse 2
 ©short&sweet

Sperrmüllaktionen

Die bisher durchgeführten Sperrmüllaktionen waren ein voller Erfolg, sodass auch dieses Projekt im Jahr 2024 weitergeführt werden soll.

Hochbeetaktion

Die 2021 begonnene und bis 2023 fortgesetzte Hochbeetaktion, bei welcher Mieter:innen von Gemeindewohnungen mit kostenlosen Fichtenholzhochbeeten ausgestattet werden, soll auch 2024 weiterhin fortgeführt werden. Somit kann daheim auf den Balkonen bzw. Terrassen der Bewohner:innen „gegartelt“ werden.



Abbildung 36: Fichtenholzhochbeet von Wohnen Graz
 © Stadt Graz/Leitner

4. Nachtragsbericht

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag:

Im Zuge der Abschlussprüfung wurde von der Wirtschaftsprüferin des Eigenbetriebes Wohnen Graz zum zweiten Mal in Folge die Ausübung der Redepflicht gemäß § 273 (2) UGB wegen wesentlicher nachhaltiger Verluste wahrgenommen. Die Mieteinnahmen reichen nicht aus um die anfallenden Aufwendungen zu finanzieren. Diese Finanzierungslücke wurde durch die Teuerungswelle und aufgrund der Zinserhöhungen sowie der marginalen zweiprozentigen Mietzinsanpassungen weiter verschärft. Die in Zukunft erwarteten Verluste führen zu einer starken Reduzierung der Eigenkapitalquote und zu einem erhöhten Liquiditätsbedarf. Derzeit werden Verluste über das Cash Pooling der Stadt Graz fremdfinanziert, die Tilgung dieser Kreditverbindlichkeiten ist aus der operativen Gebarung nicht möglich und da für diese Verlustfinanzierung auch Zinsen anfallen, kommt es zu Zinseszinsseffekten. Diese besorgniserregende Situation benötigt zeitnah Handlungs- bzw. Lösungsansätze – es muss seitens der Stadt Graz überdacht werden, die Fehlbeträge auf Seiten des Eigenbetriebes, welcher als wirtschaftliches Unternehmen der Stadt Graz konzipiert ist, zu bezuschussen. Aus Sicht des Eigenbetriebes wäre diese Verlustfinanzierung im Jahresabschluss durch Eigenkapitalzuschüsse der Stadt Graz als Kapitalrücklage im Posten Eigenkapital darzustellen und nicht als Verbindlichkeit. Diese Vorgehensweise würde wiederum einen positiven Effekt auf die Eigenkapitalquote von Wohnen Graz haben und findet auch Deckung im § 12 des Betriebsstatutes.

Zu der oben angeführten – bereits bekannten Problematik – wurden im Jahr 2023 gesondert Verhandlungen mit der Finanzdirektion und den politischen Verantwortlichen geführt, diese brachten dem Eigenbetrieb ab dem Jahr 2024 zumindest einen jährlichen Zinszuschuss von EUR 2 Millionen ein um die enorm gestiegene Zinslast ein wenig abzufedern. Die Auszahlung erfolgt dabei quartalsweise und die erste Tranche wurde dem Eigenbetrieb im März 2024 zugeführt. Ausgewiesen wird dieser Zinszuschuss seitens der Stadt in der Gewinn- und Verlustrechnung des Eigenbetriebes unter dem Posten sonstige Zinsen und ähnliche Erträge. Weiterhin ist geplant durch die Immobilienabteilung angeschaffte Vorbehaltsflächen künftig entgeltlos ins Eigentum von Wohnen Graz zu übertragen, dieser Vorgang wird in den Büchern von Wohnen Graz als Sacheinlage im Posten Eigenkapital dargestellt. Diese beiden Maßnahmen wirken sich somit positiv auf das Eigenkapital aus und stärken somit die Eigenkapitalquote des Eigenbetriebes. Dennoch bleibt eine wesentliche Finanzierungslücke bestehen und erfordert seitens der Verantwortlichen weitere Maßnahmen.

Um die im Jahr 2022 gänzlich ausgesetzten Mietzinsanpassungen bzw. die im Jahr 2023 lediglich gering um 2% durchgeführte Indexierung etwas wettzumachen, wurden die Mieten ab Jänner 2024 um weitere 2% erhöht. Zum vorgesehenen Niveau fehlen jedoch bei den Kategorie- bzw. Richtwertmieten weiterhin rd. 20% bzw. 10% an Wertanpassung.

Abschließend positiv zu erwähnen bleibt, dass sich eine Entspannung der Baupreise abzeichnet und die ersten Zinssenkungen im 2. Halbjahr 2024 zu erwarten sind.

Graz, 26. März 2024

Für die Stadt Graz

Für den Eigenbetrieb Wohnen Graz



Wohnen Graz
Schillerplatz 4 | 8010 Graz

Der Geschäftsführer

Mag. Gerhard Uhlmann

Wohnen Graz

Schillerplatz 4 | 8011 Graz

Tel.: +43 316 872-5400

Fax: +43 316 872-5409

wohnungswesen@stadt.graz.at

www.graz.at/wohnen



Eigenbetrieb Wohnen Graz

JAHRESABSCHLUSS

zum 31. Dezember 2023

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR	Passiva	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			Kapital zu Beginn des Geschäftsjahres	121.623.893,12	125.901.805,96
1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software			Jahresverlust	-7.957.719,20	-4.277.912,84
				<u>113.666.173,92</u>	<u>121.623.893,12</u>
II. Sachanlagen			B. Investitionszuschüsse	8.480.530,57	8.400.301,17
1. Grundstücke und Bauten davan Grundwert	254.855.732,07	245.181.875,62			
	68.266.594,55	68.303.453,35	C. Rückstellungen		
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	614.085,77	435.653,38	1. sonstige Rückstellungen	1.738.958,18	1.162.548,57
3. Anlagen im Bau	719.173,11	8.218.524,38	D. Verbindlichkeiten		
	<u>256.188.990,95</u>	<u>253.836.053,38</u>	1. Verbindlichkeiten gegenüber Bund und Land davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	28.379.876,81	30.692.060,90
	<u>289.893.500,75</u>	<u>287.273.940,75</u>	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	2.446.923,25	2.225.441,13
				25.932.953,56	28.466.619,77
B. Umlaufvermögen			2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	135.209.560,73	124.282.524,72
I. Vorräte			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	52.571.462,84	47.085.519,72
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	13.664,96	31.712,08	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.019.205,44	1.617.931,15
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	976.002,92	1.414.228,10
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				43.202,52	203.703,05
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	220.499,81	176.943,42	4. Verbindlichkeiten gegenüber Stadt Graz davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.039.989,12	1.053.309,20
2. Forderungen gegenüber Stadt Graz	355.359,21	1.089.048,20	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.039.989,12	1.053.309,20
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	6.408.192,30	7.214.295,68	5. sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern	11.246.220,18	10.533.183,31
	5.512.251,83	6.302.193,55	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	695,04	204,66
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	3.352.711,62	3.571.974,53
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.984.051,32	8.480.287,30		7.893.508,56	6.961.208,78
	<u>1.978.528,87</u>	<u>2.012.511,48</u>		<u>176.894.852,28</u>	<u>168.179.009,28</u>
	<u>8.976.245,15</u>	<u>10.524.510,86</u>	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	60.387.089,75	55.350.472,68
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	116.507.762,53	112.828.536,60
C. Rechnungsabgrenzungsposten	6.169.138,22	5.905.769,40	E. Rechnungsabgrenzungsposten	4.258.369,17	4.338.468,87
Summe Aktiva	<u>305.038.884,12</u>	<u>303.704.221,01</u>	Summe Passiva	<u>305.038.884,12</u>	<u>303.704.221,01</u>

GRANZ STADT
Wohnen Graz
Schillerplatz 1 8010 Graz

	2023 EUR	2022 EUR
1. Umsatzerlöse	22.715.779,72	20.874.833,47
2. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	267.572,65	124.243,89
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	53.066,42
c) übrige	8.990,52	135.089,59
	<u>276.563,17</u>	<u>312.399,90</u>
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen		
a) Betriebskosten	-8.015.120,42	-7.259.355,95
4. Personalaufwand		
a) Gehälter	-2.910.638,26	-2.816.341,71
b) soziale Aufwendungen	-674.293,39	-619.988,52
aa) Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-60.692,33	-56.750,63
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-604.796,70	-554.737,47
	<u>-3.584.931,65</u>	<u>-3.436.330,23</u>
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-6.962.096,91	-6.010.591,54
<i>davon außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen</i>	0,00	0,00
<i>davon Auflösung Investitionszuschüsse für Sachanlagen</i>	228.711,10	222.505,96
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		-
a) übrige	-8.767.007,15	-7.327.329,60
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)	-4.336.813,24	-2.846.373,95
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	385.174,65	359.300,93
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-4.005.581,99	-1.790.846,44
10. Zwischensumme aus Z 8 bis 9 (Finanzergebnis)	-3.620.407,34	-1.431.545,51
11. Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 7 und Z 10)	-7.957.220,58	-4.277.919,46
12. Steuern vom Einkommen	-498,62	6,62
13. Ergebnis nach Steuern	-7.957.719,20	-4.277.912,84
14. Jahresfehlbetrag	<u>-7.957.719,20</u>	<u>-4.277.912,84</u>



Anhang für das Geschäftsjahr 2023 Eigenbetrieb "Wohnen Graz", Graz

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

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31.12.2023 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.

Das Konto 28012 wurde von der Position Guthaben bei Kreditinstituten in die Position Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten umgliedert und daher ist keine Abstimmbarkeit der Vorjahresbeträge in diesem Bereich gegeben.

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 überwiegend beibehalten. Im Rahmen der Jahresabschlusserstellung zum 31.12.2023 wurde bei der Bewertung der Anschaffungs- und Herstellungskosten von selbst hergestellten Gebäuden das Wahlrecht zur Aktivierung von Fremdkapitalzinsen in der Bauphase gemäß § 203 Abs 4 UGB ausgeübt.

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 stadt-eigenen 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.

Der Neuzugang des Bezugsrechtes im Jahr 2020 wurde mit Anschaffungskosten von € 2.000,- pro m² Nutzfläche bewertet und mit einem Zinssatz von 5 % über die Laufzeit des Baurechtes abgezinst.

Die Neuzugänge der Bezugsrechte im Jahr 2022 wurden mit Anschaffungskosten von € 2.100,- pro m² Nutzfläche bewertet. Diese Werte wurden mit einem Zinssatz von 4 % 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 und 31.12.2023 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 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 31.12.2023 handelt es sich zum Bilanzerstellungszeitpunkt um einen vorläufigen Wert. Der endgültige Stand wird im Zuge der Betriebskosten- und Rücklagenabrechnung 2023, welche gem. MRG bis 30.06. des Folgejahres zu erfolgen hat, ermittelt.

Eigenkapital

Das Eigenkapital per 31.12.2023 beträgt EUR 113.666.173,92 (Vorjahr: EUR 121.623.893,12). Es ermittelt sich aus dem Saldo der übernommenen Vermögensgegenstände und aktiven Rechnungsabgrenzungen abzüglich der Investitionszuschüsse, Rückstellungen und Verbindlichkeiten.

Entwicklung des Eigenkapitals:

Eigenkapital zum 1.1.2023	EUR	121.623.893,12
Kapital aus Einlage	EUR	0
Kapitalveränderung	EUR	0
Zuschuss Stadt Graz	EUR	0,00
Jahresverlust 2023	EUR	-7.957.719,20
Eigenkapital zum 31.12.2023	EUR	113.666.173,92

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 Jubiläumszuwendungen, 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 (Jubiläumszuwendungen) seiner Bediensteten. Im Jahresabschluss des Eigenbetriebes werden daher ausschließlich kurzfristige Personalarückstellungen 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. Müller (Leiter der A8 Finanz- und Vermögensdirektion der Stadt Graz) und Fr. Fiedler (Mitarbeiterin 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 bis 31.12.2017 über ein Verrechnungskonto mit der Stadt Graz abgebildet.

Die Darlehensverbindlichkeiten lauten zur Gänze auf EUR 113.248.265,50 (Vorjahr: EUR 109.868.725,39). Sie sind im Betrag von EUR 84.146.452,21 (Vorjahr: EUR 83.143.847,50) fix verzinst und in Höhe von EUR 29.101.813,29 (Vorjahr: EUR 26.724.877,89) variabel verzinst. Zum Bilanzstichtag betragen die aktuellen Zinssätze von 0,5 % bis 5,5 %. (Vorjahr: 0,08 % bis 5,18 %).

Verlustfinanzierung

Die kumulierten, bisher angefallenen Verluste des Eigenbetriebes "Wohnen Graz" werden ausschließlich über die Cash-Pool-Finanzierung der Stadt Graz finanziert. Daraus entstehende Zinsaufwendungen werden ebenfalls daraus finanziert. Eine Tilgung dieser Cash-Pool-Verbindlichkeit ist aus dem operativen Betrieb des Eigenbetriebes "Wohnen Graz" nicht möglich.

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
	01.01.2023 31.12.2023 EUR	Zugänge Abgänge Umbuchungen EUR	01.01.2023 31.12.2023 EUR	Abschreibungen Zuschreibungen EUR	Abgänge EUR	01.01.2023 31.12.2023 EUR
Anlagevermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände						
gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software	72.487.809,67 72.487.809,67	0,00 0,00 0,00	39.049.922,30 38.783.299,87	950,22 267.572,65	0,00	33.437.887,37 33.704.509,80
Sachanlagen						
Grundstücke und Bauten	278.116.594,31 294.861.320,02	318.823,36 303.296,40 16.729.198,75	32.934.718,69 40.005.587,95	7.073.007,26 0,00	2.138,00	245.181.875,62 254.855.732,07
davon Grundwert	68.303.453,35 68.266.594,55	0,00 36.858,80 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	68.303.453,35 68.266.594,55
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	771.153,78 1.038.456,96	301.283,96 33.980,78 0,00	335.500,40 424.371,19	116.850,53 0,00	27.979,74	435.653,38 614.085,77
Anlagen in Bau	8.218.524,38 719.173,11	9.414.938,96 185.091,48 -16.729.198,75	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	8.218.524,38 719.173,11
	287.106.272,47 296.618.950,09	10.035.046,28 522.368,66 0,00	33.270.219,09 40.429.959,14	7.189.857,79 0,00	30.117,74	253.836.053,38 256.188.990,95
Summe Anlagenspiegel	359.594.082,14 369.106.759,76	10.035.046,28 522.368,66 0,00	72.320.141,39 79.213.259,01	7.190.808,01 267.572,65	30.117,74	287.273.940,75 289.893.500,75

In der Position "Grundstücke und Bauten" ist ein Grundwert in Höhe von EUR 68.266.594,55 (Vorjahr: EUR 68.303.453,35) 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.

Aufgrund einer behördlich vorgeschriebenen Übertragung der Straßen in das öffentliche Gut in Zusammenhang mit dem Neubau Grünanger wurde ein Buchwertabgang iHv EUR 247.040,51 (Vorjahr: EUR 0,00) verzeichnet.

Fremdkapitalzinsen in den selbsterstellten Anlagen

In den Anlagen in Bau unter A.II.3. wurde im Geschäftsjahr zum 31.12.2023 vom Aktivierungswahlrecht der Fremdkapitalzinsen in der Bauphase gem § 203 Abs 4 UGB Gebrauch gemacht. Die Fremdkapitalzinsen wurden in Höhe von EUR 96.764,58 (Vorjahr: EUR 0,00) aktiviert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurde eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von EUR 942.619,82 (Vorjahr: EUR 764.064,41) gebildet.

Investitionszuschüsse

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

	Stand 01.01.2023	Zugang	Umbuchung Zugang	Umbuchung Abgang	Verbrauch	Stand 31.12.2023
Sachanlagen						
Grundstücke und Bauten	8.400.301,17	308.940,50	0,00	0,00	-228.711,10	8.480.530,57
SUMME						
INVESTITIONSZUSCHÜSSE	8.400.301,17	308.940,50	0,00	0,00	-228.711,10	8.480.530,57

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, Zeitausgleichguthaben, 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 01.01.2023 EUR	Stand 31.12.2023 EUR
sonstige Rückstellungen		
Rückstellung f. n.kons. Urlaube	195.383,35	181.228,18
Rückstellung für ZA	96.378,16	97.226,80
Rückstellung für Beratungskosten	17.000,00	17.000,00
Sonstige Rückstellungen	853.787,06	1.443.503,20
	1.162.548,57	1.738.958,18

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt EUR 95.101.653,78 (Vorjahr: EUR 92.211.855,93), davon sind EUR 16.671.987,81 mit Pfandrechten besichert.

Unter dem Posten sonstige Verbindlichkeiten sind Aufwendungen iHv EUR 468.771,27 enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Die zukünftigen Verpflichtungen aus Mietverhältnissen fürs Folgejahr betragen rund EUR 430.000,00 und für die nächsten fünf Folgejahre rund EUR 2.300.000,00.

IV. Ergänzende Angaben

Die durchschnittliche Anzahl der ArbeitnehmerInnen für das Geschäftsjahr betrug:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Vertragsbedienstete (Schema 3+4)*	40,09	37,64
Beamte (Schema 1+2, Land Stmk)*	8,46	11,47
Lehrlinge*	<u>1,75</u>	<u>2,00</u>
	<u>50,30</u>	<u>51,11</u>

*) Vollzeitäquivalent

Der Posten gemäß §231 (2) Z6 lit b UGB besteht nur aus Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen.

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
- die Bürgermeisterin
- der Stadtsenat
- der Stadtsenatsreferent
- die Geschäftsführung

Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen EUR 17.000,00 (Vorjahr: EUR 17.000,00).

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen

Im abgelaufenen Wirtschaftsjahr wurden keine Geschäfte mit nahestehenden Personen getätigt.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine wesentliche Ereignisse nach dem Abschlussstichtag eingetreten.

Graz, 12.02.2024

