



GESCHÄFTSBERICHT 2015

Wohnen Graz
Schillerplatz 4 | 8011 Graz

Tel.: +43 316 872-5400
Fax: +43 316 872-5409
wohnungswesen@stadt.graz.at

www.graz.at

Inhaltsverzeichnis

1. Wirtschaftsbericht	2
1.1. Erläuterung zu Geschäfts- und Rahmenbedingungen.....	2
1.2. Informationen zum Geschäftsverlauf und zu den Projekten	3
1.3. Leistungsentwicklung	7
1.3.1. Finanzielle Leistungsindikatoren	7
1.3.1.1. Kapitalstruktur, Vermögens- und Finanzlage	7
1.3.1.2. Ertragslage	9
1.3.2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	10
1.3.2.1. Kennzahlen Wohnungsmanagement (WOMA)	10
1.3.2.2. Kennzahlen Gebäudemanagement (GEMA).....	11
1.3.2.3. Kennzahlen Baumanagement (BAUMA).....	11
1.4. Forschung und Entwicklung	11
2. Risikomanagement.....	12
3. Voraussichtliche Entwicklung des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“	13
4. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres (Nachtragsbericht). 15	

1. Wirtschaftsbericht

Der Wirtschaftsbericht beinhaltet Erläuterungen zu den Geschäfts- und Rahmenbedingungen, Informationen zum Geschäftsverlauf und zu den Projekten des Wirtschaftsjahres 2015 sowie zur Leistungsentwicklung und zu den Forschungstätigkeiten des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ im vergangenen Geschäftsjahr.

1.1. Erläuterung zu Geschäfts- und Rahmenbedingungen

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

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

Der Aufgabenbereich des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ umfasst die Zuweisung von städtischen Wohnungen und Genossenschaftswohnungen in Übertragungswohnbauten, die Verwaltung, Instandhaltung und Sanierung der stadt eigenen Wohnhäuser und der darin befindlichen Geschäftsobjekte sowie die Vorbereitung und Koordinierung von städtischen Wohnbaumaßnahmen.

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

1. dem Gemeinderat
2. dem Verwaltungsausschuss für den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“
3. der Bürgermeisterin/dem Bürgermeister
4. dem Stadtsenat
5. der Stadtsenatsreferentin/dem Stadtsenatsreferenten und
6. der Geschäftsführung

Gemäß § 14 des Organisationstatutes des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ wurde der vorliegende Jahresabschluss nach den Vorschriften des 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 2015 das erste Geschäftsjahr in Eigenverantwortung.

1.2. Informationen zum Geschäftsverlauf und zu den Projekten

Mit 1.1.2015 wurden die nicht-hoheitlichen Agenden des Amtes für Wohnungsangelegenheiten in den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ ausgegliedert, was zahlreiche neue Herausforderungen mit sich brachte.

Zum einen kam es durch Gründung des Eigenbetriebes zur Umstellung der Kameralistik auf die doppelte Buchführung. Hierzu wurde das Projekt „Rechnungswesen“ ins Leben gerufen – sämtliche Buchhaltungstätigkeiten mit dem Schwerpunkt Immobilienverwaltung bis hin zur Erstellung des Jahresabschlusses wurden extern an die „BFP Steuerberatungs GmbH“ in Kooperation mit der „Schauersberg Immobilien GmbH“ vergeben. Zu den größten Herausforderungen hierbei gehörten einerseits die Umstellung der Auftrags- und Zahlungsabwicklung und der Budgetverwaltung von SAP auf das ITS-Softwarepaket, in welchem die laufende Buchhaltung des Eigenbetriebes erfasst wird sowie andererseits die Schaffung einer funktionierenden Schnittstelle zwischen ITS und der verwendeten Buchhaltungssoftware der Steuerberatungsgesellschaft (BMD). Darüber hinaus mussten zu Beginn des Jahres sämtliche für das Rechnungswesen relevante Daten aus dem SAP in das Softwaresystem ITS importiert werden.

Zum anderen wurde die Zusammenführung der verschiedenen Programmsysteme der einzelnen Bereiche des Amtes für Wohnungsangelegenheiten in die ITS-Software des Eigenbetriebes vorgenommen, wodurch das bereichsübergreifende Arbeiten erleichtert und die Schnittstellenproblematiken reduziert werden konnten. Dafür wurden Zusatzmodule für die Vergabe des Wohnungsmanagements sowie für die Abwicklung der Mietzinszahlungen entwickelt und in das ITS integriert.

Um all diese Umstellungen überhaupt erst möglich zu machen, wurden sämtliche bestehende aber auch neue Workflows überarbeitet oder neu aufgesetzt.

Erwähnt werden muss hierbei, dass all diese im Zusammenhang mit der Gründung des Eigenbetriebes einhergehenden Umstellungsarbeiten vom Personal neben dem laufenden Tagesgeschäft bewältigt werden musste und dies zu keiner Zeit vernachlässigt wurde.

Im Rahmen der Grundstücksbevorratung wurden im Jahr 2015 die Grundstücke *Fiziastraße 13*, *Peter-Rosegger-Straße/Faunastraße* sowie das Grundstück *Peter-Tuner-Gasse/Lastenstraße (Mühlriegel)* angekauft. Darüber hinaus kam es beim Ankauf der *Max-Mell-Allee 4-6*, der *Payer-Weyprecht-Straße 9* sowie beim Grundstück *Auf der Tändelwiese 2* zu Haus-Graz-internen Grundstückstransaktionen.

Im Folgenden wird auf den Geschäftsverlauf 2015 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 rund 11.000 Wohnungen im Eigentum der Stadt Graz bzw. Wohnungen in Übertragungsbauten, im weiteren Gemeindewohnungen genannt.

Die Richtlinien für die Zuweisung von Gemeindewohnungen sowie die Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten stellen die Grundlage für sämtliche Tätigkeiten in diesem Bereich dar.

Die Kernaufgaben beinhalten die Erfassung und Bewertung der Ansuchen um eine Gemeindewohnung, die Erfassung und Prüfung für die Gewährung eines rückzahlbaren Kautionsbeitrages sowie sämtliche Maßnahmen, die für die Zuweisung aller rückgestellten (beendete Mietverhältnisse) bzw. neu errichteten Gemeindewohnungen erforderlich sind.

Neue Fachanwendung und Richtlinienänderung

Im Interesse der Gemeindewohnungssuchenden sowie im Sinne einer Erhöhung der sozialen Treffsicherheit bei der Zuweisung von Gemeindewohnungen wurde von Univ. Prof. Dr. Gasser-Steiner und Mitarbeit des Fachbereiches eine Evaluierung der im Kern seit Ende der 80er-Jahre bestehenden Richtlinien erarbeitet. Die am 13.11.2014 vom Gemeinderat beschlossenen „neuen Richtlinien“ traten mit 1.3.2015 in Kraft. Die größte Herausforderung dieses Projektes stellte der unmittelbar vorangegangene Umstieg auf die neu programmierte Fachanwendung sowie die umfangreiche Datenprüfung sämtlicher bestehender Vormerkungen und Wohnungsdaten dar.

Optimierung der Sprechstage

Im Zuge der Optimierung des „Parteienverkehrs“ wurde ein neuer großzügiger Wartebereich mit genügend Sitzgelegenheiten, Ticketautomat, Wasserspender und Kinderecke im Tiefparterre geschaffen. Somit konnten die Bedingungen für die vorsprechenden WohnungswerberInnen und auch MitarbeiterInnen enorm verbessert werden. Es hat sich gezeigt, dass persönliche Beratungen aufgrund der sozialstrukturellen Veränderungen immer wichtiger werden.

Gebäudemanagement (GEMA)

Die Aufgaben des Gebäudemanagements umfassen die Verwaltung und die Instandhaltung der rund 4.250 stadteigenen Gemeindewohnungen, der 119 Geschäftslokale sowie der über 600 sonstigen Bestandseinheiten, welche sich in den 41 Wohnungseigentumsanlagen und den 381 städtischen Wohnhäusern befinden. Die Tätigkeiten des Gebäudemanagement gliedern sich in die folgenden Bereiche:

- Der Abschluss bzw. die Auflösung von Mietverträgen sowie die Durchführung der Mietzinsverrechnung und Legung der Betriebskosten-, Hauptmietzins- und Reparaturrücklagenabrechnungen für die verwalteten Liegenschaften.

- Das Mahnwesen samt der Eintreibung von Mietzinsrückständen und die Vorbereitung von gerichtlichen Kündigungsverfahren.
- Die Vorbereitung und die Abwicklung von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen an den Liegenschaften – beginnend mit der Angebotseinholung bis hin zur Kontrolle und Abrechnung von Reparaturarbeiten und Brauchbarmachungen (Wohnungssanierungen).
- Die Betreuung der Liegenschaften und damit verbunden die regelmäßige Besichtigung der Liegenschaften, um deren Zustand zu ermitteln sowie zur Kontrolle der Reinigungsarbeiten.
- Die Einberufung und die Abhaltung von Mieter- und Eigentümerversammlungen samt der Mitwirkung an der Beschlussfassung.
- Das Beschwerdemanagement – hier steht das Vermitteln und Lösen von Konflikten bei MieterInnen- und EigentümerInnenproblemen im Mittelpunkt.
- Sämtliche Tätigkeiten im Zusammenhang mit den HausbesorgerInnen und den anderen Hilfskräften (außer Lohnverrechnung).
- Die Ausarbeitung und die Ausstellung von privatrechtlichen Bewilligungen sowie von rechtlichen und technischen Stellungnahmen.
- Die Verwaltung von delogierten Fahrnissen im angemieteten Möbeldepot in der Martinhofstraße.

Im Gebäudemanagement wurden im Wirtschaftsjahr 2015 folgenden Projekte verwirklicht:

Optimierung von Brauchbarmachungen

Um die Verkürzung der Leerstellungszeiten der Wohnungen und die Senkung der damit in Verbindung stehenden Kosten zu gewährleisten, wurden im Geschäftsjahr 2015 die Abläufe der Brauchbarmachungen neu definiert. Darüber hinaus wurde vermehrt zu Generalunternehmer-Ausschreibungen übergegangen, da die Anzahl von umfangreicheren Wohnungssanierungen stark angestiegen ist.

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 Gemeindewohnungen anfallen, gezielt an das Berufsförderungsinstitut (BFI) vergeben.

Heizungsumstellung auf Fernwärme in Gemeindewohnungen

Seit 2010 werden vermehrt Heizungsumstellungen von Heizsystemen mit festen oder flüssigen Brennstoffen auf mit Fernwärme versorgte Zentralheizungen durchgeführt. So wurden auch im Geschäftsjahr 2015 zahlreiche, für die GemeindemieterInnen kostenlos, Fernwärmeeinbauten vorgenommen. Ziel der Fernwärmeförderung ist die Senkung von Feinstaub in der Stadt Graz einerseits sowie die Verbesserung der Wohnqualität in den Gemeindewohnungen andererseits.

Baumanagement (BAUMA)

Die Tätigkeit des Baumanagement gliedert sich in die folgenden Bereiche:

- Die Beurteilung von vorhandenen Grundstücken der Stadt Graz und der GBG bzw. von geplanten Ankäufen in Bezug auf die Eignung für den Bau von Gemeindewohnungen.
- Die Ausschreibung der Vergabe von Baurechten an gemeinnützige und nicht 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.
- Die Abwicklung von umfassenden Sanierungen, welche die Auswahl der geeigneten Objekte, die Vergabe der Planungsarbeiten, sämtliche erforderlichen Schritte zur Erlangung der Förderungen der A 15 des Landes Steiermark, Besprechungen mit der Grazer Altstadt-Sachverständigen-Kommission (ASVK) und sofern erforderlich mit dem Bundesdenkmalamt, Verhandlungen mit den MieterInnen zur Erlangung der Zustimmung zur Sanierung, Überwachung der Ausschreibung sämtlicher Gewerke, begleitende Teilnahme an allen wichtigen Besprechungsterminen bei der Planung und Ausführung der Arbeiten, beinhalten.
- Die Abwicklung von thermischen Sanierungen der Miet- und Eigentumsobjekte mit allen erforderlichen Planungs- und Bauüberwachungstätigkeiten, Ausschreibung und Abrechnung aller Bauleistungen, Kalkulation, der MieterInneninformation, falls erforderlich Beantragung eines Schlichtungsverfahrens zur Erhöhung der Mietzinse gem. § 18 Mietrechtsgesetz (MRG), der Fördereinreichung und Veranlassung der Darlehensaufnahme.

Im Rahmen der „Wohnbauoffensive 2010“ befanden sich im Jahr 2015 noch zwei Neubauprojekte im Bau:

- *Hummelkaserne/Maria Pachleitnerstraße 22-28:*
Durch die Baurechtsnehmerin Neue Heimat wurden 93 Wohnungen errichtet, welche im August 2016 fertiggestellt werden.
- *Albert-Schweitzer-Gasse 14:*
Es wurde ein Baurechtsvertrag mit der GWS abgeschlossen. Die Fertigstellung der 20 Wohnungen ist für Oktober 2016 vorgesehen.

Darüber hinaus befanden sich drei Wohnbauprojekte (*Sternäckerweg*, *Auf der Tändelwiese* und die *Max-Mell-Allee*) der neuen „Wohnbauoffensive 2015“ bereits in Planung, durch welche weitere 111 Wohneinheiten entstehen sollen. Der Baubeginn dieser Projekte ist für Herbst 2016 geplant.

Im Bereich der umfassenden Sanierungen wurden ehemalige Büroräumlichkeiten am *Kaiser-Franz-Josef-Kai 38, 38a* in fünf Wohnungen sowie ein ehemaliges Büro im 1. Obergeschoss der *Schmiedgasse 19* in zwei Wohneinheiten umgebaut. Außerdem befanden sich zahlreiche Sanierungsprojekte in Planung bzw. Vorbereitung, welche im Jahr 2016 umgesetzt werden sollen.

Thermische Sanierungen wurden bei den Objekten in der *Fröhlichgasse 78-82, Fröhlichgasse 84-86, Neuholdaugasse 77-81* sowie *Wachtelgasse 2-8* vorgenommen, wobei in der *Fröhlichgasse*

zusätzlich Lift e angebaut wurden. Insgesamt waren von diesen umfassend energetischen Sanierungen 154 Wohnungen betroffen.

Des Weiteren wurden vom Baumanagement im Wirtschaftsjahr 2015 zahlreiche Fenstererneuerungen sowie Fassadensanierungen durchgeführt.

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

Da der Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ mit 01.01.2015 gegründet wurde beziehen sich die hier angeführten Vergleichszahlen des Jahres 2014 auf die Werte der Eröffnungsbilanz per 01.01.2015.

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 157.789 ergab eine Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 4.401.

Das Anlagevermögen hat sich von TEUR 145.671 auf TEUR 149.645 erhöht. Hierin sind Zugänge im Bereich des Grund und Bodens durch Grundstücksankäufe in Höhe von TEUR 2.564 sowie im Bereich der Gebäude durch Sanierungen, Fernwärmeeinbauten sowie Brauchbarmachungen mit Kategorieanhebungen in Höhe von etwa TEUR 4.544 enthalten. Die Differenz ergibt sich aufgrund der jährlichen Abschreibungen im Bereich des Anlagevermögens. Noch nicht fertiggestellte Bauvorhaben werden eigens als Anlagen in Bau ausgewiesen. Diese belaufen sich per 31.12.2015 auf TEUR 806 und haben sich im Vergleich zu 2014 um TEUR 858 verringert, da Projekte aus Vorperioden fertiggestellt und somit aktiviert wurden. Im sonstigen Anlagevermögen sind Zugänge von TEUR 128 zu verzeichnen. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden ausnahmslos im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2015 Investitionen in Höhe von TEUR 6.403 getätigt.

Im Umlaufvermögen kam es zu einer Verringerung von TEUR 6.156 auf TEUR 6.070. Diese Veränderung stammt einerseits aus einer Erhöhung der Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von TEUR 965 bzw. der Grundstücksvorräte in Höhe von TEUR 32 und andererseits aus der Verringerung

der sonstigen Forderungen in Höhe von TEUR 1.025 und der Forderungen gegenüber der Stadt Graz in Höhe von TEUR 60.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten haben sich von TEUR 1.561 auf TEUR 2.074 erhöht. Grund dafür ist die Erhöhung des Positivsaldos der Instandhaltungsrücklage, welche als Vorauszahlungen für künftig notwendige Erhaltungsarbeiten an die Wohnungseigentumsgemeinschaften geleistet werden müssen.

Aufgrund des Jahresfehlbetrages in Höhe von TEUR 299 hat sich das Eigenkapital auf TEUR 86.974 verringert.

Die Investitionszuschüsse haben sich von TEUR 57 auf TEUR 112 erhöht. Diese enthalten die nicht rückzahlbaren Annuitätzuschüsse des Land Steiermark, welche entsprechend der Abschreibung der Investition aufgelöst werden.

Bei der Bemessung der Rückstellungen wurden alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen in ausreichendem Maß berücksichtigt. Diese haben sich von TEUR 331 auf TEUR 640 erhöht, da bereits erbrachte Leistungen, welche zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung noch nicht abgerechnet waren, rückgestellt wurden.

Der Betrag der gesamten Verbindlichkeiten hat sich von TEUR 65.727 auf TEUR 70.063 erhöht. Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen kam es zu einer Verringerung in Höhe von TEUR 180. Darüber hinaus sanken die sonstigen Verbindlichkeiten um TEUR 584, was zum Großteil durch einen verringerten Negativsaldo der Instandhaltungsrücklage zu erklären ist. Dem gegenüber stehen andererseits eine Erhöhung von TEUR 139 im Bereich der Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Graz. Diese bestehen aus den Darlehensverbindlichkeiten sowie den Verrechnungskonten mit der Stadt Graz. Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 4.960 stammt aus dem Cash-Pooling mit der Stadt Graz, durch welches Sanierungsprojekte vor- bzw. Grundstücksankäufe finanziert werden.

Zu erwähnen ist, dass die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der Stadt Graz per 31.12.2015 einerseits Darlehen in Höhe von TEUR 2.192 beinhalten, welche dem Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ zur Gänze ersetzt werden, sowie andererseits nicht zuordenbare AOG-Darlehen in Höhe von TEUR 4.281 enthalten sind.

Erläuterung der Finanz- und Vermögenslage

Der Cashflow aus dem ordentlichen Ergebnis (Jahresergebnis zuzüglich Abschreibungen) beträgt TEUR 2.184.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit und somit aus dem operativen Bereich beläuft sich auf TEUR 4.175.

Aus der Investitionstätigkeit des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ hat sich ein Cashflow von TEUR - 6.403 ergeben.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt für das Jahr 2015 TEUR -3.194.

Kennzahlen zur Finanz- und Vermögenslage

Die Nettoverschuldung (Net Debt) ergibt sich als Saldo des verzinslichen Fremdkapitals und der flüssigen Mittel und liegt bei TEUR 58.576 (2014: TEUR 56.289). Das verzinsliche Fremdkapital setzt sich aus den folgenden Positionen zusammen:

- Verbindlichkeiten Darlehen Stadt Graz
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
- Verbindlichkeiten der anteiligen Kredite der Wohnungseigentumsgemeinschaften

Das Nettoumlaufvermögen (Working Capital) ergibt sich aus der Differenz des kurzfristigen Umlaufvermögen und des kurzfristigen Fremdkapitals und beträgt TEUR -11.306 (2014: TEUR -4.242).

Die Eigenmittelquote gemäß § 23 Unternehmensreorganisationsgesetz (URG), welche sich aus dem Verhältnis Eigenkapital zu Gesamtkapital abzüglich Investitionszuschüsse berechnet, beträgt 55,16 % (2014: 56,92%).

Die fiktive Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 URG ergibt sich aus dem Verhältnis der Effektivverschuldung (Fremdkapital abzüglich liquider Mittel) zum Mittelüberschuss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zuzüglich Abschreibungen). Diese zeigt an, wie viele Jahre der Betrieb bei der derzeitigen Ertragslage benötigen würde, um das gesamte Fremdkapital zurückzuzahlen und beträgt für das Geschäftsjahr 2015 31,6 Jahre.

Die Anlagenintensität (Verhältnis Anlagevermögen zu Gesamtkapital) ergibt 94,84% (2014: 94,97%).

Der Anlagendeckungsgrad I (Verhältnis Eigenkapital zu Anlagevermögen) liegt bei 58,12% (2014: 59,91%). Wird zusätzlich auch das langfristige Fremdkapital miteinbezogen, ergibt sich der Anlagendeckungsgrad II (Verhältnis Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital zu Anlagevermögen), welcher im Jahr 2015 bei 93,78 % (2014: 98,47%) liegt. Berücksichtigt man hierbei, dass mittels Cash-Pool langfristige Investitionen finanziert werden und wird dieser daher im Rahmen des langfristigen Fremdkapitals einbezogen ergibt sich für 2015 ein Deckungsgrad von 96,60%.

1.3.1.2. Ertragslage

Erläuterung der Ertragslage

Aufgrund der Neugründung des Eigenbetriebes und der damit einhergehenden Umstellung von der Kameralistik auf die doppelte Buchführung gibt es keine aussagekräftigen Vergleichszahlen aus dem Vorjahr. Deshalb wird an dieser Stelle auf eine Erläuterung der Ertragslage bzw. deren Entwicklung verzichtet und auf die Gewinn- und Verlustrechnung verwiesen.

Kennzahlen zur Ertragslage

Die Erträge in Höhe von TEUR 18.080 gliedern sich in Umsatzerlöse von TEUR 17.461 (im Wesentlichen Mieterlöse) sowie sonstige betriebliche Erträge von TEUR 619. In den Umsatzerlösen sind Leistungsentgelte der Stadt Graz für die Eigennutzungen in Höhe von TEUR 96 enthalten.

Das EBITDA (*Earnings before interests, taxes, depreciation and amortization* – Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen), welches sich aus den Erträgen abzüglich des Sach- und Personalaufwandes ergibt, beträgt TEUR 2.366.

Nach Abzug der Abschreibungen in Höhe von TEUR 2.483 ergibt sich das EBIT (*Earnings before interests, taxes* – Ergebnis vor Zinsen und Steuern) = Betriebsergebnis, welches TEUR -117 beträgt. Demgegenüber steht ein Finanzergebnis in Höhe von TEUR -182.

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 -299 dem Jahresfehlbetrag. Dieser mindert das Eigenkapital des Eigenbetriebes.

1.3.2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

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

Aufgrund der Neugründung des Eigenbetriebes und der damit einhergehenden Systemumstellung ist es nicht möglich, für die sämtlichen nachfolgenden Kenngrößen Vergleichswerte aus dem Vorjahr zu liefern.

1.3.2.1. Kennzahlen Wohnungsmanagement (WOMA)

Im Geschäftsjahr 2015 wurden 1.709 Gemeindewohnungsansuchen eingebracht, wobei zum 31.12.2015 2.012 (Vorjahr: 2.300) positive Vormerkungen vorlagen. Das Wohnungsmanagement hat insgesamt 659 (Vorjahr: 882) Wohnungen zugewiesen, hierbei haben 282 Zuweisungen stadteigene Wohnungen betroffen und 377 Zuweisungen sind auf Wohnungen in Übertragungswohnbauten entfallen. Dadurch konnten insgesamt 1.641 Personen wohnversorgt werden. Somit ergibt sich für das Geschäftsjahr 2015 eine durchschnittliche Anzahl von Personen pro Wohneinheit von 2,49.

Darüber hinaus wurden 279 (Vorjahr: 359) Wohnungswechsel beantragt. Hiervon konnten 176 Ansuchen positiv bewertet werden, wovon wiederum 107 (Vorjahr: 130) Wohnungswechsel auch tatsächlich umgesetzt werden konnten.

Die durchschnittliche Dauer der Wohnungsvergabe, gemessen ab Freimeldung der Wohnung durch das Gebäudemanagement bis hin zur Zuweisung, hat 17,58 Tage betragen.

Die Stadt Graz hat für insgesamt 6.594 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 2015 € 13.103,84 betragen.

Die Wohnungskontrollstelle hat im Jahr 2015 insgesamt 653 Erhebungen durchgeführt, wodurch 23 Wohnungen freigeworden sind. 1,2 % dieser Wohnungskontrollen haben Gemeindewohnungen, 98,7 % Übertragungsbauten sowie 0,1 % Privatadressen im Grazer Umland betroffen.

1.3.2.2. Kennzahlen Gebäudemanagement (GEMA)

Von den insgesamt 4.255 städtischen Gemeindewohnungen wurden im Jahr 2015 vom technischen Gebäudemanagement bei 305 (Vorjahr: 310) Wohnungen Brauchbarmachungen durchgeführt. Im Zuge dieser ist es bei 60 Wohnungen zu einer Kategorieanhebung (Mieterhöhung) gekommen. Die durchschnittlichen Kosten einer Brauchbarmachung lagen im Geschäftsjahr 2015 bei € 7.363 (exkl. Fernwärmeeinbau). Im Schnitt dauerte eine Brauchbarmachung 130 Tage, gemessen ab Ende des Mietverhältnisses bis zur Freimeldung der Wohnung durch das Gebäudemanagement für die Neuvermietung. Die damit in Verbindung stehenden Leerstehungskosten der gemeindeeigenen Wohnungen beliefen sich im Jahr 2015 auf € 281.513,47 (2014: € 285.048,03).

Darüber hinaus wurden 86 Fernwärmeeinbauten in Wohnungen vorgenommen, wodurch die Anzahl der an Fernwärme angeschlossenen Wohnungen auf 2.741 gestiegen ist.

Insgesamt entsprechen 87,82% der Wohnungen den Standards der Kategorie A bzw. B.

Die durchschnittlichen Betriebskosten pro Quadratmeter betragen im Jahr 2015 € 2,27.

Das Gebäudemanagement hat 229 (Vorjahr: 166) Kündigungsverfahren eingeleitet, wovon 139 Kündigungen rechtskräftig wurden. Des Weiteren wurden 49 (Vorjahr: 36) Delogierungen durchgeführt.

1.3.2.3. Kennzahlen Baumanagement (BAUMA)

Das Baumanagement hat 2015 insgesamt 154 (Vorjahr: 52) Wohnungen thermisch saniert. Die durchschnittlichen Kosten hierfür haben 416,01 €/m² (Vorjahr: 788,87 €/m²) betragen. Die zusätzlichen Kosten bei einem Liftanbau haben sich im Schnitt auf 153,35 €/m² belaufen. Die Kosten für eine thermische Sanierung unterliegen aufgrund der unterschiedlichen vorhandenen Bausubstanz der Gebäude sowie aufgrund von zusätzlichen Dach- oder Kanalsanierungsarbeiten starken Schwankungen.

Außerdem wurden sieben (Vorjahr: 44) Wohnungen umfassend saniert, wobei die Kosten hierfür im Schnitt bei 1.406,89 €/m² (Vorjahr: 1.349,22 €/m²) gelegen sind.

Im Jahr 2015 wurden im Bereich des Neubaus weder städtische Wohnungen noch Wohnungen im Übertragungswohnbau (Vorjahr: 108) fertiggestellt.

1.4. Forschung und Entwicklung

Der Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ hat im vergangenen Geschäftsjahr zwei größere Forschungsstudien vergeben. Die erste Studie beschäftigte sich mit der Entwicklung von neuen Finanzierungsmodellen für die Schaffung von eigenen Gemeindemietwohnungen. Die zweite Forschungsstudie sollte die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf den gemeindeeigenen Grundstücken der Grünangersiedlung aufzeigen. Mit der Fertigstellung und der Präsentation dieser Studien wird 2016 gerechnet.

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.

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 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.

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

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

3. Voraussichtliche Entwicklung des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“

Um den beiden Hauptzielen des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“, nämlich der flächendeckenden Versorgung der anspruchsberechtigten Grazer Bevölkerung mit leistbaren Wohnungen einerseits und der Verbesserung der Wohnqualität andererseits, näher zu kommen, sind folgende Maßnahmen geplant.

Geplante Projekte im Bereich des Neubaus bzw. der Grundstücksbevorratung:

Nach Abwicklung der erforderlichen Behördenverfahren wird im Frühjahr 2016 der Baubeginn für das Neubauprojekt auf dem stadt eigenen Grundstück in Liebenau am *Sternäckerweg* erfolgen. Hier werden durch die Baurechtsnehmerin ÖWG 59 weitere geförderte Mietwohnungen errichtet, für welche „Wohnen Graz“ das Einweisungsrecht erhält.

Für die im Geschäftsjahr 2015 angekauften Grundstücke *Auf der Tändelwiese 2* bzw. *Max-Mell-Allee 4-6* wurde bereits ein Baurechtsvertrag mit der GWS bzw. mit der Siedlungsgenossenschaft Ennstal abgeschlossen. Der Baubeginn für die 14 bzw. 38 geförderten Mietwohnungen mit Einweisungsrecht der Stadt Graz ist für Herbst 2016 vorgesehen.

Darüber hinaus werden auf dem neu zugekauften Grundstück und den bereits bestehenden stadt eigenen Grundstücken in der *Peter-Rosegger-Straße/Faunastraße* weitere 38 gemeindeeigene nicht geförderte Wohneinheiten durch den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ errichtet. Der Beginn des Bauvorhabens ist für Herbst 2016 bzw. Frühling 2017 geplant.

Die beiden Gebäude auf dem ebenfalls zugekauften Grundstück in der *Payer-Weyprecht-Straße 9* werden mit Beginn Herbst 2016 umfassend saniert. Dadurch entstehen vier weitere gemeindeeigene geförderte Mietwohnungen.

Das Budget für die Grundstücksbevorratung konnte 2015 noch nicht zur Gänze ausgeschöpft werden, da nicht ausreichend geeignete Flächen angeboten wurden, weswegen für 2016 weitere Grundstücksankäufe geplant sind.

Geplante Projekte im Bereich der umfassenden bzw. thermischen Sanierungen:

Im Jahr 2015 wurde die umfassende Sanierung mit einem eingeschossigen Dachgeschossausbau und dem Einbau eines Personenaufzuges in der *Mandellstraße 40* vorbereitet. Der Baubeginn dieses Projektes erfolgte im Februar 2016. Diese umfassende Sanierung schafft zusätzlich zu den acht bereits bestehenden Wohneinheiten drei weitere stadt eigene geförderte Mietwohnungen.

In der *Eggenbergerstraße 18* sollen durch eine umfassende Sanierung inklusive Dachgeschossausbau zu den zwölf Bestandswohnungen zwei zusätzliche geförderte Mietwohnungen errichtet werden, wobei diese Arbeiten voraussichtlich im Herbst 2016 beginnen werden.

Wohnen Graz

Darüber hinaus ist geplant, dass im Geschäftsjahr 2016 im Objekt in der *Schillerstraße 17* mit sieben Bestandswohnungen sieben neue Wohnungen, vier weitere Wohnungen in der *Schmiedgasse 16* sowie eine Wohnung in der *Wachtelgasse 14* durch die umfassende Sanierung geschaffen werden.

Im Bereich der Triester-Siedlung ist eine ein- bzw. zweigeschossige Aufstockung der Häuser *Hermann Löns Gasse 4-20*, *Hermann Löns Gasse 24-40*, *Triester Straße 73 und 73a* sowie *Auf der Tändelwiese 22 und 24* geplant, welche zwischen 82 und 100 neue städteigene Mietwohnungen schaffen soll, wobei mit Baubeginn nicht vor 2018 zu rechnen ist.

Thermische Sanierungen sind in der *Faunastraße 35-41*, der *Faunastraße 43-51*, der *Wachtelgasse 10, 14, 18* sowie beim Objekt *Bahnhofgürtel 65* geplant. Zusätzlich sollen bei den thermischen Sanierungen der Objekte *Eggenberger Gürtel 10* und *Ghegagasse 27-33* Lifte angebaut werden. Der Baubeginn dieser Sanierungen ist im ersten Halbjahr 2016 vorgesehen, wobei insgesamt 197 Bestandswohnungen betroffen sein werden.

4. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres (Nachtragsbericht)

Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich nach dem Schluss des Geschäftsjahres nicht ereignet.

Graz, 21. Juni 2016

Für die Stadt Graz

Für den Eigenbetrieb Wohnen Graz

Der Geschäftsführer

Mag. Gerhard Uhlmann
(elektronisch signiert)

	Signiert von	Uhlmann Gerhard
	Zertifikat	CN=Uhlmann Gerhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2016-06-21T10:58:49+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.