



GESCHÄFTSBERICHT

2 | 0 | 2 | 2

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	18
1.3.1. Finanzielle Leistungsindikatoren	18
1.3.1.1. Kapitalstruktur, Vermögens- und Finanzlage	18
1.3.1.2. Ertragslage	24
1.3.2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	27
1.3.2.1. Kennzahlen Wohnungsmanagement (WOMA)	27
1.3.2.2. Kennzahlen Gebäudemanagement (GEMA).....	28
1.3.2.3. Kennzahlen Baumanagement (BAUMA).....	30
1.4. Forschungsstudien und Wettbewerbe	31
2. Risikomanagement	32
3. Voraussichtliche Entwicklung von Wohnen Graz	34
4. Nachtragsbericht	37

Anlagen:

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022	I
---	---

1. Wirtschaftsbericht

Der Wirtschaftsbericht beinhaltet Erläuterungen zu den Geschäfts- und Rahmenbedingungen, Informationen zum Geschäftsverlauf und zu den Projekten des Wirtschaftsjahres 2022 sowie zur Leistungsentwicklung und zu den in Auftrag gegebenen Forschungsstudien und Wettbewerben des Eigenbetriebes Wohnen Graz des vergangenen Geschäftsjahres.

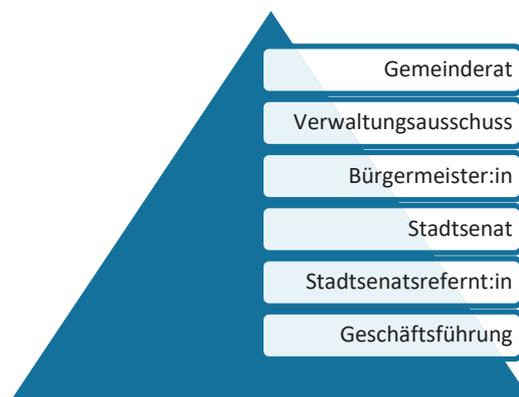
1.1. Erläuterung zu den Geschäfts- und Rahmenbedingungen

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 2022 das achte 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 achte Geschäftsjahr der Unternehmung war gleich von mehreren Krisen gekennzeichnet, die für den Eigenbetrieb Wohnen Graz einige Herausforderungen bereithielten.

Corona-Pandemie

Die Ende des Jahres 2019 in China (Provinz Hubei) ausgebrochene Covid-19-Krise hat sich zu einer globalen Pandemie entwickelt, welche sich auch noch ins Jahr 2022 erstreckte. Aufgrund der exponentiellen Ausbreitung des Virus und der damit verbundenen Belastung der Gesundheitssysteme weltweit haben zahlreiche Staaten massive Einschränkungen im Hinblick auf die Freiheitsrechte und damit verbunden auch die wirtschaftliche Tätigkeit ihrer Volkswirtschaften gesetzt. Obwohl es im Jahr 2022 in Österreich zu keinen Schließungen von ganzen Sektoren sowie rigiden Ausgangssperren mehr kam, griffen dennoch Maßnahmen wie die Maskenpflicht, Absonderung bei Krankheit sowie kurz auch der Lockdown für Ungeimpfte ins tägliche Leben ein. Die massiven Einschränkungen der Freiheitsrechte und der wirtschaftlichen Tätigkeit in den Jahren zuvor hatten dennoch weitreichende Auswirkungen bis ins Jahr 2022 hinein.

Der Eigenbetrieb Wohnen Graz hat zu Beginn dieser Krise im Jahr 2020 auf einen Notbetrieb umgestellt. Die Mitarbeiter:innen haben ihre Arbeit in dieser Zeit größtenteils im Homeoffice verrichtet. Die Kund:innenanliegen wurden ausschließlich telefonisch oder per E-Mail erledigt. Ab Mitte April 2020 wurde dann der eingeschränkte Parteienverkehr unter Einhaltung strenger Sicherheitsmaßnahmen eingeführt, bei welchen Kund:innen nach telefonischer Terminvereinbarung ihre Anliegen, welche den persönlichen Kontakt zwingend erfordern, wieder vor Ort erledigen konnten. Diese Vorgangsweise wurde aufgrund der positiven Erfahrungen in Zusammenhang mit den geordneten Kund:innenströmen auch in den Jahren 2021 und 2022 beibehalten. Nach vorübergehenden Entspannungen und damit einhergehenden Lockerungen über die Sommermonate musste 2020 und 2021 im Herbst immer wieder auf die steigenden Infektionszahlen reagiert werden. Dadurch wurden die Mitarbeiter von Wohnen Graz in 2 voneinander getrennte Teams eingeteilt, welche tageweise abwechselnd ihren Dienst vor Ort am Schillerplatz verrichteten, damit die Aufrechterhaltung des Dienstbetriebes gewährleistet war. Durch die erfolgte Ausstattung aller Mitarbeiter mit mobilen Arbeitsgeräten konnte im Homeoffice uneingeschränkt gearbeitet werden. Die hybride Arbeitsweise mit Teameinteilung wurde bis ins Frühjahr 2022 beibehalten. Seit Mai 2022 herrscht in den Räumlichkeiten am Schillerplatz wieder regulärer Betrieb und die gesamte Belegschaft verrichtet den Dienst wieder vor Ort. Homeoffice kommt nur in Ausnahmefällen zur Anwendung.



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

Ukraine-Krieg

Durch den am 24. Februar 2022 von Russland gestarteten Angriffskrieg auf die Ukraine wurde ein Flüchtlingsstrom von enormem Ausmaß hervorgerufen. Um den in Graz ankommenden Kriegsflüchtlingen schnell und unkompliziert Hilfe zu verschaffen, wurden von Wohnen Graz 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 auch die Kosten für Energie (Strom und Wärme).



Abbildung 2: Die kleinen Ukrainerinnen und Ukrainer leben sich in den Gemeindewohnungen ein
 © short&sweet

Neben dieser humanen Katastrophe wurden wegen des Krieges und den damit einhergehenden Sanktionen die – ohnehin bereits durch die Corona-Pandemie hervorgerufenen – Lieferengpässen im Baustoffbereich noch verschärft, was die explodieren Baukostenpreise noch weiter in die Höhe trieb. Die gesamte Bauindustrie war generell mit großen Unsicherheiten am Markt konfrontiert, aufgrund volatiler Rohstoffpreise konnten Angebote nur unzureichend seriös kalkuliert werden, für die knapp werdenden Baustoffe mussten gegebenenfalls neue Beschaffungswege erschlossen werden. Diese Umstände trafen vor allem auch die zahlreichen sich in Vorbereitung befindenden Projekte des Gebäude- sowie Baumanagements von Wohnen Graz.

Energie-Krise und Inflation

Der Ukraine-Krieg hat sich auch sehr stark auf die Energie- und Lebensmittelmärkte ausgewirkt. Die Inflation galoppierte im Jahr 2022 lt. Statistik Austria auf 8,6% (Vorjahr: 2,8%) mit einem Spitzenwert von 11% im Oktober hinauf, stärkste Preistreiber waren hierbei die Kosten für Haushaltsenergie. Das führte dazu, dass die Wohnkosten im Laufe des Jahres enorm gestiegen sind. Wohnen Graz war durch langfristige Lieferverträge von diesen Kostensteigerungen im Jahr 2022 allerdings nicht so stark betroffen. Die EZB reagierte zuerst nur zögerlich auf die steigende Inflation, führte aber im Zeitraum

von Juli bis Dezember insgesamt 4 Leitzinserhöhungen durch, wodurch der Leitzins im Dezember auf 2,5% hinaufkletterte. Das Ende der Niedrigzinsperiode hat auch enorme Auswirkungen auf Wohnen Graz, da durch die stetig steigenden Zinsen ein höherer Schuldendienst zu stemmen ist. Bemerkbar machte sich dies im Jahr 2022 vor allem im letzten Quartal. Im Vergleich zu den Vorquartalen erhöhte sich der Finanzierungsaufwand im 4. Quartal 2022 um rund 50%.

Budgetäre Situation der Stadt Graz

Der zu Beginn der Pandemie von Seiten der Stadt Graz ausgerufene Investitionsstopp bis zur Verabschiedung eines Nachtragsbudgets im Herbst/Winter 2020 sowie die Neuwahlen im Jahr 2021 mit einhergehendem Budgetprovisorium für das erste Halbjahr 2022 hatten enorme Auswirkungen auf den Eigenbetrieb, da Wohnen Graz Projekte/Maßnahmen nicht plangemäß umsetzen konnte und sich diese dadurch zeitlich nach hinten verschoben. Weiters haben die multiplen Krisen und die daraus resultierenden gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen auch – sowie alle Gemeinden in Österreich – die Stadt Graz finanziell getroffen. Die aktuellen 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 – 2027 zu überarbeiten, dies wird dem Gemeinderat erneut zur Beschlussfassung im Frühjahr 2023 vorgelegt.

Geschäftsverlauf

Während diesen schwierigen Zeiten hat sich jedoch eines weiterhin gezeigt – der Wert von Gemeindewohnungen für die Grazer Bevölkerung. Die Nachfrage nach städtischen Wohnungen ist im Vergleich zu den Vorjahren stetig gestiegen und es wurden seit dem Jahr 2020 mehr Ansuchen um die Zuweisung einer Gemeindewohnung gestellt. Dieser Trend scheint sich auch weiterhin fortzusetzen. Der Eigenbetrieb Wohnen Graz hat auch zahlreiche Maßnahmen gesetzt, um die bestehenden Mieter:innen in diesen schwierigen Zeiten zu unterstützen.

Aufgrund der anhaltenden Pandemie und damit einhergehenden wirtschaftlichen Folgen wurde von der Bundespolitik die gesetzlich festgelegte, alle 2 Jahre erfolgende, Anpassung der Richtwertmieten an die Inflation, welche für 01.04.2021 geplant war, ausgesetzt um zusätzliche finanzielle Belastungen für Mieter:innen zu verhindern. Darüber hinaus wurde auch die für 2021 anstehende Kategorie-mietzinsanhebung von Seiten des Bundes ausgesetzt. Die Anpassung der Richtwertmietzinse wurde seitens des Bundes mit Wirksamkeit 01.04.2022 nachgeholt, durch die Grazer Stadtregierung allerdings für die Grazer stadteigenen Gemeindewohnungen neuerlich ausgesetzt. Bedingt durch die steigende Inflation wurden die Kategoriemieten im Jahr 2022 gleich drei Mal – im April, im Juni und im November – durch das Überschreiten der 5%-Schwelle in die Höhe getrieben. Die Durchführung dieser Anpassungen unterblieb jedoch auch wieder seitens der Grazer Stadtregierung für die stadteigenen Gemeindewohnungen. So kam es für die Mieter:innen von Gemeindewohnungen zu keinen Erhöhungen der Wohnkosten aus der Indexierung von Mieten. Aufgrund der enormen Teuerungswelle im Bereich der Wohnkosten wurde für Wohnungsmieter:innen von Gemeindewohnungen vom Amt für Wohnungsangelegenheiten der Zugang zur Mietzinszahlung durch verschiedenste Maßnahmen erleichtert.



Abbildung 3: Wohnungen für Grazerinnen und Grazer
 © achtzigzehn/Marija Kanizaj/Lupi Spuma

Im Rahmen der Grundstücksbevorzugung konnte Wohnen Graz 2022 zwar keine neuen Ankäufe von Liegenschaften abschließen, jedoch konnte Anfang 2022 ein Baurecht für den Zeitraum von 60 Jahren für die 2021 angeschaffte Liegenschaft *Kirchnerkaserne (Kasernstraße/Trattenweg)* im Ausmaß von 5.544m² an die ENW vergeben werden. Da für diese

Liegenschaft Bebauungsplanpflicht besteht, ist von der Baurechtsnehmerin ein geladener Architektenwettbewerb mit mindestens 8 Teilnehmern auszuloben. Geplant sind ca. 80 Wohneinheiten, für welche Wohnen Graz das Einweisungsrecht besitzt, inklusive Nahversorger im Erdgeschoß. 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. An dieser Tatsache hat sich bis heute nichts geändert, wodurch die weitere Bebauung zur Schaffung neuer Wohneinheiten weiter offenbleibt.

Die Werbemaßnahmen wurden im Jahr 2022 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 2022 erfolgreich fortgeführt. Hier stattete der Eigenbetrieb Wohnen Graz seine Mieter:innen mit kostenlosen Fichtenholzhochbeeten aus, welche einfach und unkompliziert beantragt werden konnten.



Abbildung 4: „Daheim garteln“ - Hochbeet-Aktion 2021-2022
 © Wohnen Graz, short&sweet

Im Folgenden wird auf den Geschäftsverlauf 2022 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 11.388 Wohnungen, im weiteren Gemeindewohnungen genannt. Davon befinden sich 4.353 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 5: Das Wohnungsangebot von Wohnen Graz – leistungsfähig, provisionsfrei und unbefristet
 © Wohnen Graz/Foto Fischer/Oliver Leitner

Neubauprojekte – Besichtigungen mit Wohnungswerber:innen

In der Ziehrerstraße wurden 66 bzw. beim Projekt Lastenstraße/Mühlriegel 134 Wohnungen zugewiesen. Diesen 200 Zuweisungen gingen begleitete Wohnungsbesichtigungen in der „Endbauphase“ voraus. Bei den einzelnen Terminen waren drei bis vier Mitarbeiter:innen mehrmals ganztags vor Ort und informierten die Interessent:innen.

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 2022 konnten durch den einmaligen Verzicht des Einweisungsrechtes 57 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.

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 2 Wohnungen im Jahr 2022 an Student:innen vermietet werden.

Messeauftritt „Lebensraum“

Nach einer coronabedingten Pause im Jahr 2021 war es im April 2022 wieder möglich sich auf der Immobilienmesse „Lebensraum“ zu präsentieren. Hier war das Team des Wohnungsmanagements vertreten und informierte die Besucher:innen über das Angebot von Wohnen Graz. Zusätzlich war auch das Team der städtischen Wohnungsinformationsstelle vor Ort und führte Beratungen rund ums Thema Wohnen durch.



Abbildung 6 und 7: Unser Team auf der Immobilienmesse „Lebensraum“ 2022

Gebäudemanagement (GEMA)

Die Aufgaben des Gebäudemanagements umfassen die Verwaltung und die Instandhaltung der 4.353 stadteigenen Gemeindewohnungen, der 128 Geschäftslokale sowie der über 1.000 sonstigen Bestandseinheiten, welche sich in den 37 Wohnungseigentumsanlagen und den 390 städtischen Wohnhäusern befinden. Die Tätigkeiten des Gebäudemanagements gliedern sich in die folgenden Bereiche:

- Der Abschluss bzw. die Auflösung von Mietverträgen sowie die Durchführung der Mietzinsverrechnung und Legung der Betriebskosten-, Hauptmietzins- und Reparaturrücklagenabrechnungen für die verwalteten Liegenschaften.
- Das Mahnwesen samt der Eintreibung von Mietzinsrückständen und die Vorbereitung von gerichtlichen Kündigungsverfahren.
- Die Vorbereitung und die Abwicklung von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen an den Liegenschaften – beginnend mit der Angebotseinholung bis hin zur Kontrolle und Abrechnung von Reparaturarbeiten und Brauchbarmachungen (Wohnungssanierungen).
- Die Betreuung der Liegenschaften und damit verbunden die regelmäßige Besichtigung der Liegenschaften, um deren Zustand zu ermitteln sowie zur Kontrolle der Reinigungsarbeiten.
- Die Einberufung und die Abhaltung von Mieter- und Eigentümerversammlungen samt der Mitwirkung an der Beschlussfassung.
- Das Beschwerdemanagement – hier steht das Vermitteln und Lösen von Konflikten bei Mieter:innen- und Eigentümer:innenproblemen im Mittelpunkt.
- Sämtliche Tätigkeiten 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 2022 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 wurde.

Die durch die im Jahr 2022 europaweit durchgeführte Rahmenvereinbarungs-Ausschreibung ermittelten drei Bestbieter für diese Wohnungssanierungen 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: Badezimmer, Wohnraum und Küche vor Brauchbarmachung
© Wohnen Graz*



*Abbildung 11-13: Badezimmer, 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 stadteigenen 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 74 Küchen inkl. Kompaktküchen (davon 31 im Jahr 2022) in die städtischen Wohnungen eingebaut werden. Auch im Jahr 2023 werden weitere Kücheneinbauten vorgenommen.

BFI – Projekt PISA (Projekt für Integration, Schulung und Arbeit)

Das „Projekt PISA“ ist ein Sozialprojekt in Zusammenarbeit mit dem Arbeitsmarktservice (AMS) mit dem Ziel Langzeitarbeitslose auf den beruflichen Wiedereinstieg vorzubereiten. Hierbei werden von Wohnen Graz Verschönerungsarbeiten (wie z.B. Maler- oder Bodenlegerarbeiten), welche im Rahmen der Brauchbarmachungen von stadteigenen Wohnungen anfallen und Arbeiten betreffend Allgemeinflächen, gezielt an das Berufsförderungsinstitut (BFI) vergeben. 2022 wurden vom „Projekt PISA“ 11 Stiegenhäuser in städtischen Gemeindehäusern 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 2022 zahlreiche, für die Mieter:innen kostenlose, Fernwärmeeinbauten vorgenommen. Ziel der Fernwärmeförderung ist die Senkung von Feinstaub in der Stadt Graz einerseits sowie die Verbesserung der Wohnqualität in den städtischen Wohnungen andererseits.

„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 25 (davon 6 im Jahr 2022) solcher Aktionen durchgeführt werden, wodurch insgesamt 90,15 to (davon 22,2 to im Jahr 2022) Sperrmüll gesammelt werden konnten. Es ist geplant auch künftig wieder weitere solcher Aktionen für unsere Mieter:innen anzubieten.

„Rauchwarnmelderaktionen“

2019 wurde das Projekt „*Rauchwarnmelder*“ vorbereitet und begonnen, bei welchem Bestandsmieter:innen von Wohnen Graz angeboten wird deren Wohnungen kostenlos mit Brand- und Rauchwarnmeldern auszustatten. Coronabedingt hat sich die Umsetzung dieses Projektes verzögert. Nachdem in den Vorjahren bereits 856 Melder in insgesamt 288 Wohnungen installiert werden konnten, sind im Jahr 2022 weitere 40 (rund 10 Wohnungen) Rauchwarnmelder montiert worden. Die „*Rauchwarnmelderaktion*“ konnte somit im ersten Halbjahr 2022 abgeschlossen werden.

Friedensbüro vor Ort am Grünanger

Aufgrund des Neubauvorhabens am Grünanger und der damit einhergehenden Neubesiedelung, welche eine Veränderung im sozialen Gefüge dieses Gebietes erwarten lässt, wurde das Friedensbüro beauftragt diesen Vorgang zu begleiten. Hierzu wurde im Sommer 2021 eine eigene Außenstelle in der Andersengasse 34 eingerichtet, an welcher das Friedensbüro 2 Mal wöchentlich (Montagnachmittag und Mittwochvormittag) vor Ort ist und dazu beitragen soll auftauchende Konfliktthemen frühzeitig zu erkennen und zu bearbeiten. Zusätzlich soll der aufgebaute Kontakt zu den bereits in diesem Areal lebenden Personen die Einbegleitung der Neumieter:innen im nächsten Jahr erleichtern und 2023 fortgesetzt werden.

Privatstraßen- und Kanalsanierung inkl. Errichtung eines überdachten Müllabstellplatzes

Im Objekt Laudongasse 3-5 wurde 2022 die sich in der Nebenfahrbahn befindliche Kanalleitung erneuert. Die Nebenfahrbahn wurde neu asphaltiert und der Unterbau neu hergestellt. Ein überdachter Müllabstellplatz für alle Müllfraktionen, um eine reibungslose Mülltrennung gewährleisten zu können, wurde geplant und umgesetzt.

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 2022 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 ausgebaut werden. Nach Herstellung der Fassadendämmungen und Verkleidung der außenliegenden Treppenaufgänge wurden im Herbst 2022 die Außenanlagen finalisiert und die Freiflächen bepflanzte. 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* werden insgesamt 60 neue Wohneinheiten geschaffen.



Abbildung 15-18: Das zweite Eigenneubauprojekt des Eigenbetriebes Wohnen Graz
 © Foto Fischer

In der *Adlergasse 39* sollen 20 neue freifinanzierte 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 coronabedingten Explosion der Baukostenpreise und der prekären Lage im Bausektor sowie der danach durch die Ukraine-Krise wirtschaftlich schwierige hervorgerufene Lage und die budgetäre Situation der Stadt Graz wurden die Generalunternehmerarbeiten bislang noch nicht ausgeschrieben. Ziel ist es, trotz aller Schwierigkeiten die Kostenermittlungsgrundlagen in Form einer funktionalen Leistungsbeschreibung fertigzustellen und zusammen mit einem detaillierten Polierplanungsvorabzug die Generalunternehmerarbeiten für die Gesamtterrichtung bis Sommer 2023 auszuschreiben.

Mit weiteren Verzögerungen in Anbetracht der momentanen prekären wirtschaftlichen Lage ist zu rechnen. Nach Baustart ist mit einer Baurealisierungsdauer von ca. 18 Monaten zu rechnen.



Abbildung 19: Planung Adlergasse 39
 © Wohnen Graz

Im Bereich der Übertragungswohnbauprojekte wurde im Frühjahr 2020 mit den Bauarbeiten in der Plüddemanngasse 27 begonnen. Bei diesem Projekt wurden von der Baurechtsnehmerin ÖWG insgesamt 40 Startwohnungen für Jungfamilien nach dem Fördermodell des Landes Steiermark in 5 Punktbaukörpern geschaffen. Die Bauarbeiten verliefen plangemäß. Die Gesamtanlage konnte am 04.05.2022 termingerecht im Rahmen eines feierlichen Festaktes an die Mieter:innen übergeben werden.



Abbildung 20: Startwohnungen in der Plüddemanngasse 27
 © short&sweet



Das ENW-Übertragungswohnbauprojekt Ziehererstraße 75-81 konnte im Herbst 2020 gestartet werden. Aufgrund des hohen Vorfertigungsgrades im Holz-Geschoßbau konnte mit Ende 2021 bereits der Rohbau inkl. Außenhülle komplett fertiggestellt werden. Nach Abschluss der Installationsarbeiten wurde ab Anfang 2022 mit der Herstellung der Fußbodenaufbauten begonnen. Komplettierungsarbeiten und Profilierung der Außenanlagen erfolgten ab April 2022. Die Gesamtfertigstellung der 66 Wohneinheiten in Holzbauweise mit Einweisungsrecht von Wohnen Graz erfolgte im Spätsommer 2022. Die feierliche Schlüsselübergabe an die Mieter:innen erfolgte am 15.09.2022.

Abbildung 21: Übertragungswohnbau Ziehererstraße in Holzbauweise
 © short&sweet

Das dritte und somit letzte im Jahr 2022 fertiggestellte Übertragungswohnbauprojekt ist jenes am Mühlriegel, bei welchem insgesamt 134 Sozialmietwohnungen in 4 Wohngebäuden durch die Baurechtsnehmerin ENW realisiert wurden. Wohnen Graz verfügt auch bei diesem Bauvorhaben über das Zuweisungsrecht. Das Bauvorhaben wurde Mitte März 2020 gestartet und konnte trotz massiver Einschränkungen infolge Covid-19 zügig weitergeführt werden. Dennoch verschob sich der seitens der Baurechtsnehmerin geplante Fertigstellungstermin um rd. 3 Monate auf November 2022. Am 18.11.2022 erfolgte die feierliche Schlüsselübergabe an die Mieter:innen.



Abbildung 22: Übertragungswohnbau Am Mühlriegel
 © Foto Fischer

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

Umfassende Sanierungen

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

Thermische (umfassend energetische) Sanierungen

Im Bereich der thermischen Sanierungen konnten im Geschäftsjahr 2022 die umfassend energetischen Maßnahmen im Sanierungsblock *Triester-Siedlung Nord-Ost* (bestehend aus 12 Objekten: *Hermann-Löns-Gasse 4-20, Triester Straße 73, 73a und Auf der Tändelwiese 22, 24*) fertiggestellt werden. Der Baudurchführungszeitraum für die betroffenen 108 Bestandwohnungen wurde mit rd. 2 Jahren projektiert. Bis Ende 2021 konnten bereits alle Dächer neu eingedeckt, die Fassaden-, Kellerdecken- und Geschoßdeckendämmungen aufgebracht, die Fassaden mehrfarbig verputzt sowie bereits ein Großteil der Balkonfundamente fertiggestellt werden. Aufgrund des raschen Baufortschrittes konnten auch die letzten Balkonelemente ab Mitte Februar 2022 aufgebaut werden. Die Betonplatten inkl. Regenentwässerung und Strom-Leerverrohrungen wurden eingebaut, die Einhausungen werden nachgezogen. Die straßenseitig situierten Müll- und Fahrradstellbereiche sind bereits für die Komplettierung vorbereitet. Dieses Projekt stellt für Wohnen Graz ein Pilotprojekt dar, da hier erstmalig auch Balkone angebaut wurden um den städtischen Mieter:innen noch mehr Wohnqualität bieten zu können.



Abbildung 23-25: Thermische Sanierung mit Balkonanbau in der Triester-Siedlung
 © Foto Fischer

Darüber hinaus befanden sich im Jahr 2022 thermische Sanierungen des zweiten Sanierungsblocks in der *Triester-Siedlung* (Süd-Ost: *Hermann-Löns-Gasse 24-40*), bei welchem aufgrund der guten Rückmeldungen ebenfalls ein Balkonanbau geplant ist, sowie bei den Objekten *Heckenweg 8-12*, *Hollerweg 2-6*, *Neuholdaugasse 90-94*, *Rechbauerstraße 18*, *Schönaugürtel 48* sowie *Grazbachgasse 48 und 50* in Vorbereitung. Von diesen umfassenden energetischen Arbeiten werden weitere 202 Bestandseinheiten profitieren.



Abbildung 26: Thermisch sanierte WEG Auf der Tändelwiese 4, 6
 © Foto Fischer

Im Bereich der Wohnungseigentums-gemeinschaften wurde im September 2021 mit der umfassend energetischen Sanierung *Auf der Tändelwiese 4-6* begonnen und ein Großteil der beauftragten Leistungen bereits 2021 abgeschlossen. Die Gesamtfertigstellung dieses Wohnhaussanierungsprojektes mit 24 Bestandswohnungen, bei welchen sich 20 im Eigentum der Stadt Graz befinden, konnte im Herbst 2022 erfolgreich abgeschlossen werden.

Darüber hinaus befanden sich im Jahr 2022 die thermischen Sanierungen der Wohnungseigentums-gemeinschaften in der *Neuholdaugasse 72-76* sowie in der *Wachtelgasse 50-54/Faunastraße 61-63 in Arbeit*. Die thermischen Sanierungen der Wohnungseigentums-gemeinschaften in der *Neuholdaugasse 83-89*, *Neuholdaugasse 84-88*, *Heckenweg 2-6*, *Heckenweg 14-18*, *Faunastraße 53-59*, *Mohnzeile 10-12/Wachtelgasse 43-45*, sowie in der *Münzgrabenstraße 185a* und *Münzgrabenstraße 189-199* wurden vorbereitet. Von den insgesamt 322 betroffenen Bestandseinheiten der 12 thermisch zu sanierenden Wohnungseigentums-Objekte stehen 291 im Eigentum der Stadt Graz.

1.3. Leistungsentwicklung

Die Leistungsentwicklung des Eigenbetriebes Wohnen Graz wird sowohl durch finanzielle als auch nichtfinanzielle Leistungsindikatoren gemessen.

1.3.1. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die finanziellen Leistungsindikatoren des Eigenbetriebes Wohnen Graz werden in die Bereiche der Kapitalstruktur, Vermögens- und Finanzlage sowie der Ertragslage unterteilt.

1.3.1.1. Kapitalstruktur, Vermögens- und Finanzlage

Erläuterung der Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Leistungsverrechnungen und sonstigen Verrechnungen mit der Stadt Graz, welche nicht auf dem Gesellschaftsverhältnis beruhen, werden in den Forderungen bzw. in den Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Graz ausgewiesen. Nur tatsächlich auf dem Gesellschaftsverhältnis beruhende Zahlungen (echte Eigenkapitalentnahmen oder Eigenkapitalzuführungen) werden im Eigenkapital dargestellt.

Die Bilanzsumme in Höhe von TEUR 303.704 ergab eine Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 13.500.

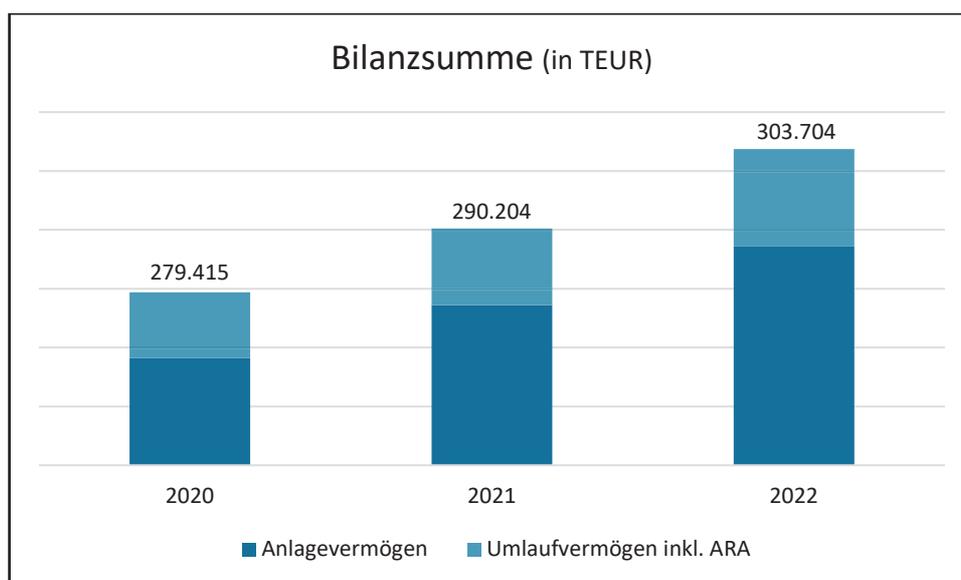


Diagramm 1: Entwicklung Bilanzsumme 2020-2022

Das Anlagevermögen hat sich von TEUR 277.227 auf TEUR 287.274 und somit um TEUR 10.047 erhöht. Hierin sind Zugänge im Bereich des Grund und Bodens durch den Rückkauf einer Wohnung in der Flurgasse 28a in Höhe von TEUR 36 sowie im Bereich der Gebäude durch Neubauten, Sanierungen, Fernwärmeeinbauten und Brauchbarmachungen mit Kategorieanhebungen sowie den Rückkauf der Wohnung in der Flurgasse 28a in Höhe von etwa TEUR 12.518 enthalten. Im sonstigen Anlagevermögen sind Zugänge von TEUR 113 zu verzeichnen. Ein Großteil dieser Zugänge ist auf Kücheneinbauten in Wohnungen zurückzuführen. Abgänge waren lediglich bei bereits voll abgeschrieben

Wirtschaftsgütern zu verzeichnen. Im Bereich des immateriellen Vermögens wurden aufgrund der Fertigstellung der drei Übertragungswohnbauten *Am Mühlriegel*, *Plüddemanngasse* sowie *Ziehrerstraße* im Jahr 2022 drei neue Bezugsrechte im Wert von insgesamt TEUR 30.371 angesetzt. Im Zuge des erstmaligen Ansatzes kam es hier allerdings über die Position der außerordentlichen Abschreibung zu einer Korrektur von TEUR -26.916 (hiermit wurde der Wert der Bezugsrechte über die verbleibende Baurechtsdauer abgezinst), sodass die Bewertung dieser drei neuen Bezugsrechte mit einem Wert von TEUR 3.455 zu Buche steht. Weiters waren Zuschreibungen in Höhe von TEUR 125 zu verzeichnen. Grund hierfür sind die beiden 2018 fertiggestellten Übertragungswohnbauvorhaben *Auf der Tändelwiese* und *Max-Mell-Allee* bzw. der im Jahr 2020 fertiggestellte Übertragungsbau *Waagner-Biro-Straße 49, 49a*, welche auch 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 6.200 (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 31.12.2022 auf TEUR 8.219 und haben sich im Vergleich zu 2021 um TEUR 1.602 reduziert (im Wesentlichen Neubauvorhaben *Am Grünanger*). Geringwertige Wirtschaftsgüter werden ausnahmslos im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben und haben sich im Jahr 2022 mit TEUR 34 niedergeschlagen. Insgesamt haben sich im Geschäftsjahr 2022 somit Investitionen in Höhe von TEUR 12.700 (ohne Zuschreibungen/Abschreibungen und Abgänge sowie Zugänge von Bezugsrechten) abgebildet, wovon es sich in derselben Höhe um Cash-Investitionen handelt.

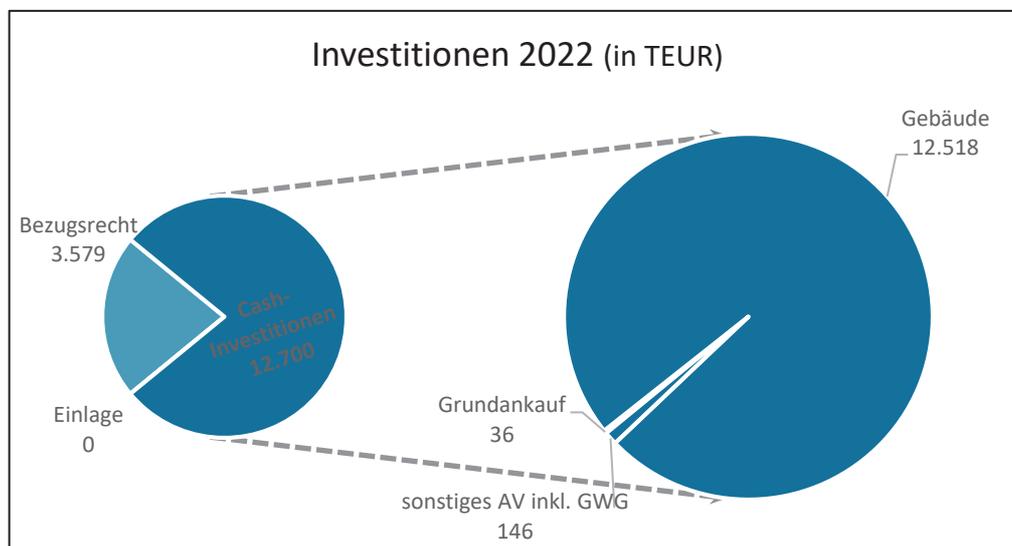


Diagramm 2: Investitionszugänge 2022

Im Umlaufvermögen kam es zu einer Erhöhung von TEUR 9.018 auf TEUR 10.524. Diese Veränderung stammt zum einen aus einer Erhöhung der Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 314; hierbei handelt es sich um eine Stichtagsbetrachtung), zum anderen aus Erhöhungen der Forderungen aus zugesagten Annuitätenzuschüssen vom Land Stmk. (TEUR 1.240) resultierend aus 2022 eingereichten und genehmigten Förderungen zu Bauvorhaben. Demgegenüber haben sich die noch nicht abziehbaren Vorsteuern vermindert (TEUR 45).

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten haben sich von TEUR 3.959 auf TEUR 5.906 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 -4.278 hat sich das Eigenkapital des Eigenbetriebes Wohnen Graz von TEUR 125.902 auf TEUR 121.624 vermindert.

Die Investitionszuschüsse haben sich von TEUR 6.927 auf TEUR 8.400 erhöht. Diese enthalten die Tilgungsanteile der nicht rückzahlbaren Annuitätzuschüsse des Landes Steiermark sowie sonstige Förderbeiträge (z.B. Öko-Punkte vom Land Steiermark, Förderungen vom Bundesdenkmalamt, Fernwärmeförderungen vom Land Steiermark bzw. von der Stadt Graz, Sanierungsscheckförderung des Bundes etc.), welche entsprechend den Abschreibungen der Investitionen aufgelöst werden. Insgesamt wurden dem Eigenbetrieb Wohnen Graz TEUR 4 an Investitionszuschüssen aus Fördermitteln der Stadt Graz und TEUR 1.692 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 1.210 auf TEUR 1.163 verringert, da im Bereich der kurzfristigen Personalrückstellungen (für noch nicht verbrauchten Urlaub und Zeitausgleich) sowie für zum Stichtag erbrachte, aber noch nicht abgerechnete, Leistungen eine geringere Rückstellung zu dotieren war.

Der Betrag der gesamten Verbindlichkeiten hat sich von TEUR 155.264 auf TEUR 168.179 erhöht. Diese Erhöhung stammt im Wesentlichen aus dem Aufbau des Cash Pool Kontos mit der Stadt Graz um TEUR 10.716. Eine Erhöhung in Höhe von TEUR 822 war ebenso im Bereich der kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Girokonten) für die Vorfinanzierung von Bauvorhaben zu verzeichnen, demgegenüber sind die Verbindlichkeiten aus der Aufnahme von langfristigem Fremdkapital in Form von Darlehen gesunken. Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber den jeweiligen Kreditinstituten bzw. gegenüber Bund oder Land betragen per 31.12.2022 TEUR 111.666, diese haben sich im Vergleich zum Jahr 2021 um TEUR 442 reduziert.

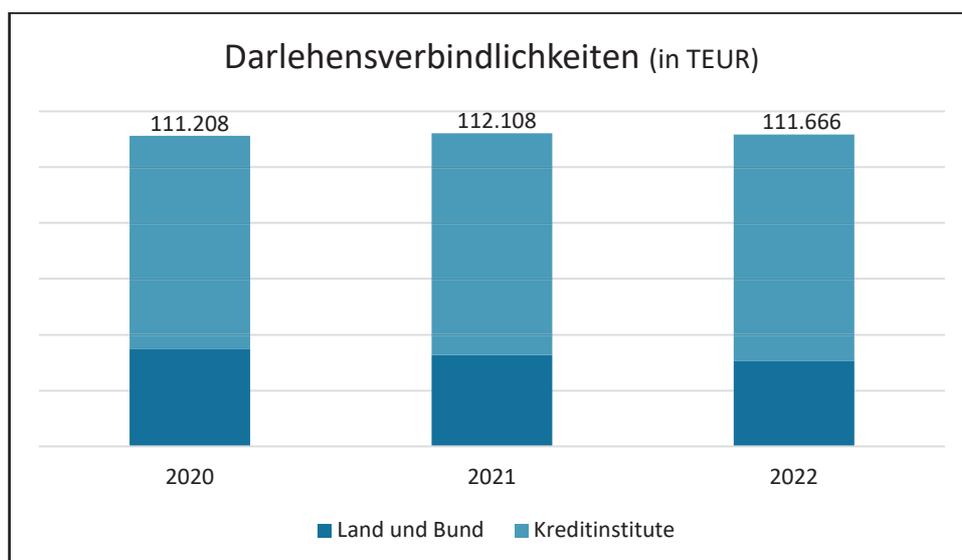


Diagramm 3: Entwicklung Darlehensverbindlichkeiten 2020-2022

Insgesamt kam es 2022 zu Schuldaufnahmen/-übernahmen bzw. sonstigen Erhöhungen von TEUR 4.726. Diese setzen sich hauptsächlich aus externen Schuldaufnahmen (Kreditinstitute bzw. Land Steiermark) in Höhe von TEUR 4.493 zusammen. Im Jahr 2022 wurden TEUR 100 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 2022 um TEUR 64 erhöht haben. Darüber hinaus wurden im Vergleich zum Vorjahr 2022 zusätzliche Zinsabgrenzungen in Höhe von TEUR 69 vorgenommen. Tilgungen wurden im Geschäftsjahr 2022 in Höhe von TEUR 5.168 getätigt, wobei hiervon TEUR 54 dem Eigenbetrieb zu 100% ersetzt werden. Im Wohnungseigentumsbereich kam es im Geschäftsjahr 2022 zu anteiligen Schuldaufnahmen in Höhe von TEUR 3.455 und zu anteiligen Tilgungen von TEUR 556. Zu erwähnen ist, dass in den Darlehensverbindlichkeiten per 31.12.2022 einerseits Darlehen in Höhe von TEUR 978 enthalten sind, welche dem Eigenbetrieb Wohnen Graz zur Gänze ersetzt werden, sowie andererseits nicht zuordenbare AOG-Darlehen in Höhe von TEUR 2.088 inkludiert sind.

Im Bereich der sonstigen Verbindlichkeiten kam es zu einem Anstieg in Höhe von TEUR 1.788. Im Wesentlichen ist dieser auf Änderungen der Verbindlichkeiten in Zusammenhang mit den Wohnungseigentumsgemeinschaften zurückzuführen. Zum einen wurden Darlehen im Bereich der Wohnungseigentumsgemeinschaften aufgenommen, wodurch diese anteilig Wohnen Graz zugeordneten Darlehensverbindlichkeiten um TEUR 2.898 gestiegen sind. Demgegenüber ist durch die Fertigstellung von Bauvorhaben und die Umschuldung in langfristiges Fremdkapital der Negativstand der Instandhaltungsrücklage der Wohnungseigentumsgemeinschaften um TEUR 1.320 gesunken. Die Verbindlichkeiten aus Kauttionen sind um TEUR 100 auf TEUR 968 gestiegen.

Die Position der passiven Rechnungsabgrenzungsposten steht in Zusammenhang mit fertiggestellten Übertragungswohnbauvorhaben, 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 2022 wurden durch die drei fertiggestellten Übertragungswohnbauten *Mühlriegel*, *Plüddemanngasse* sowie *Ziehrerstraße* diesem Posten TEUR 3.455 zugewiesen. Per 31.12.2022 ist ein Betrag in Höhe von TEUR 4.338 (Vorjahr: 901) als passiver Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen.

Erläuterung der Finanz- und Vermögenslage

Der Cashflow aus dem ordentlichen Ergebnis (Jahresergebnis zuzüglich Abschreibungen) beträgt TEUR 1.733 (Vorjahr: 3.027).

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit und somit aus dem operativen Bereich beläuft sich im Geschäftsjahr 2022 auf TEUR 904 (Vorjahr: 1.974). Wesentliche Veränderungen im Working Capital (Veränderung 2022: TEUR -829) sind aufgrund des Aufbaus der sonstigen Forderungen (TEUR -1.153) sowie des Abbaus der sonstigen Verbindlichkeiten (TEUR -1.111) zu verzeichnen. Ebenso haben sich die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Zusammenhang mit dem anteiligen Positivsaldo der Instandhaltungsrücklage aufgebaut (TEUR -1.947). Dementgegen wirkt der Aufbau der passiven Rechnungsabgrenzungsposten durch den Ansatz der drei neuen Bezugsrechte im Übertragungswohnbau (TEUR 3.438).

Aus der Investitionstätigkeit des Eigenbetriebes Wohnen Graz hat sich 2022 ein Cashflow von TEUR -14.584 ergeben (Vorjahr: TEUR -12.502). 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.

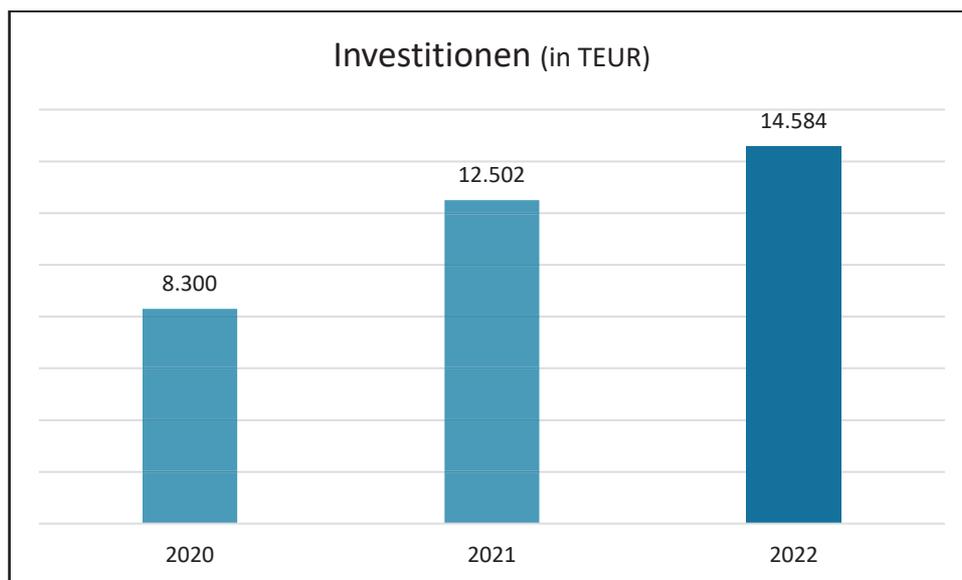


Diagramm 4: Entwicklung Investitionscashflow 2020-2022

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt für das Jahr 2022 TEUR 13.995 (Vorjahr: 10.432). 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 159.735 (Vorjahr: TEUR 145.920). 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 Wohnungsbrauchbarmachungen 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 -52.229 (Vorjahr: TEUR -40.442). 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 2022 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 41,19% (Vorjahr: 44,44%).

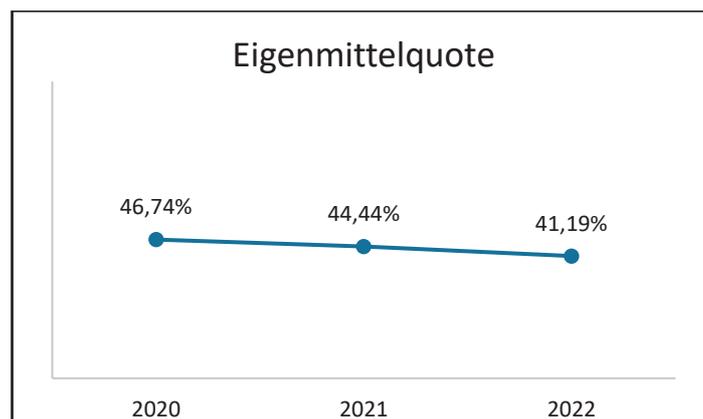


Diagramm 5: Entwicklung Eigenmittelquote 2020-2022

Die fiktive Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 URG ergibt sich aus dem Verhältnis der Effektivverschuldung (Fremdkapital abzüglich liquider Mittel) zum Mittelüberschuss aus der Geschäftstätigkeit (Ergebnis zuzüglich Abschreibungen abzüglich Gewinn aus Anlagenabgängen sowie abzüglich Zuschreibungen des Anlagevermögens und Auflösung von Investitionszuschüssen). Diese

zeigt an, wie viele Jahre der Betrieb bei der derzeitigen Ertragslage benötigen würde, um das gesamte Fremdkapital zurückzuzahlen und beträgt für das Geschäftsjahr 2022 104 Jahre (Vorjahr: 52,7 Jahre).

Es ergibt sich im Jahr 2022 eine Anlagenintensität (Verhältnis Anlagevermögen zu Gesamtkapital) des Eigenbetriebes Wohnen Graz von 94,59% (Vorjahr: 95,53%).

Der Anlagendeckungsgrad I (Verhältnis Eigenkapital inkl. Investitionszuschüsse zu Anlagevermögen) liegt bei 45,26% (Vorjahr: 47,91%). Wird zusätzlich auch das langfristige Fremdkapital miteinbezogen, ergibt sich der Anlagendeckungsgrad II (Verhältnis Eigenkapital inkl. Investitionszuschüsse und langfristiges Fremdkapital zu Anlagevermögen), welcher im Jahr 2022 bei 84,22% (Vorjahr: 88,03%) 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 2022 ein Deckungsgrad von 99,12% (Vorjahr: 99,34%).

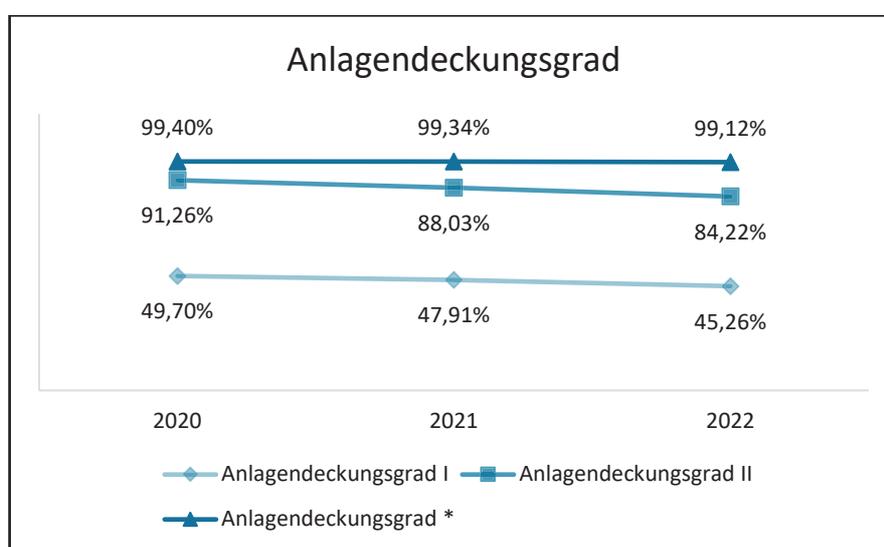


Diagramm 6: Entwicklung Anlagendeckungsgrade 2020-2022

1.3.1.2. Ertragslage

Erläuterung der Ertragslage

Das Jahresergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr von TEUR -2.297 auf TEUR -4.278 verschlechtert. In den folgenden Absätzen wird dazu Stellung genommen.

Die Betriebsleistung in Höhe von TEUR 21.187 (Vorjahr: TEUR 20.799) gliedert sich in Umsatzerlöse von TEUR 20.875 (Vorjahr: TEUR 20.629) – im Wesentlichen Mieterlöse – sowie sonstige betriebliche Erträge von TEUR 312 (Vorjahr: TEUR 170). In den Umsatzerlösen sind Leistungsentgelte der Stadt Graz für die Eigennutzungen sowie internen Weitervermietungen in Höhe von TEUR 1.229 (Vorjahr: TEUR 1.224) enthalten. Die Mieterlöse sind in Summe zwar leicht gestiegen (TEUR 106), dies ist auf höhere Mieterlöse durch Brauchbarmachungen mit Kategorieanhebungen und förderungsbedingten Anpassungen der Mietzinse zurückzuführen. In Summe überwiegt dennoch der negative Effekt im Jahr 2022, 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. Darüber hinaus sind auch die Betriebskostenerlöse geringfügig angestiegen, welche jedoch auf das Ergebnis von Wohnen Graz durch die Weiterverrechnung an die Mieter:innen im Rahmen der Betriebskostenabrechnungen keine Auswirkungen haben.

Der Sachaufwand hat sich von TEUR 13.323 auf TEUR 14.587 erhöht. Zum größten Teil resultiert dieser Anstieg aus den Brauchbarmachungen ohne Kategorieanhebung im Instandhaltungsbereich (TEUR +1.000), da im Zuge von gesetzten Prozessoptimierungsmaßnahmen rund 55% mehr Wohnungen brauchbar gemacht wurden als im Jahr zuvor. Darüber hinaus war im Bereich der Instandhaltungen und Instandsetzungen – sowohl im Miethaus- als auch im Wohnungseigentums-Bereich – ein Anstieg im Vergleich zum Vorjahr in Höhe von insgesamt TEUR 74 gegeben. Neben dem Anstieg der Leerstellungskosten der stadteigenen Wohnungen (+ TEUR 58), war auch beim Werbeaufwand durch die kostenlosen zur Verfügung gestellten Wohnungen für Ukraine-Flüchtlinge ein Plus von TEUR 65 zu verzeichnen.

Die Veränderung des Personalaufwandes von TEUR 3.212 auf TEUR 3.436 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 2022 durchschnittlich 51,11 Vollzeitäquivalente beschäftigt.

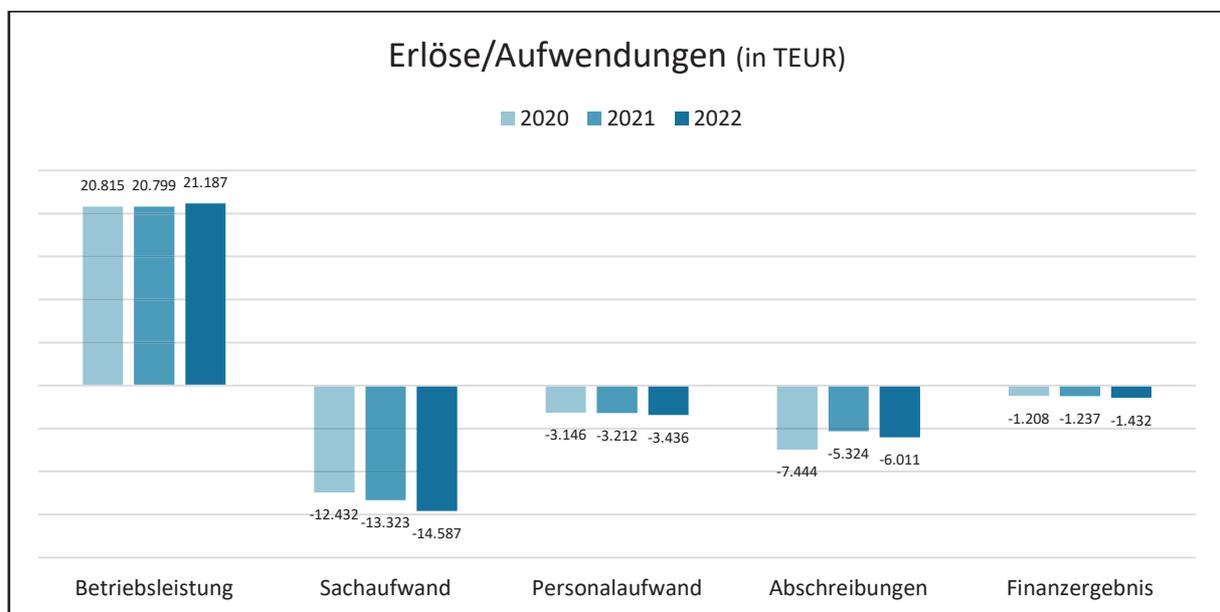


Diagramm 7: Entwicklung Erlöse und Aufwendungen 2020-2022

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

Aufgrund von Investitionen in Gebäude – Neubauten, Sanierungen, Brauchbarmachungen mit Kategorieanhebungen und Fernwärmeeinbauten – erhöhten sich die Abschreibungen (abzgl. Auflösung von Investitionszuschüssen) von TEUR 5.324 auf TEUR 6.011.

Das Finanzergebnis sank aufgrund des steigenden Zinsaufwandes durch Darlehensaufnahmen sowie der Vorfinanzierung von Bauvorhaben über entsprechende Baugirokonten im Haus-Graz-internen Cashpooling von -1.237 auf TEUR -1.432. Ein Großteil dieses gestiegenen Zinsaufwandes ist auf die Zinserhöhungen im variabel verzinsten Bereich, welcher sich erstmals im 4. Quartal 2022 zur Gänze abbildete, 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 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 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 3.164 (Vorjahr: TEUR 4.264).

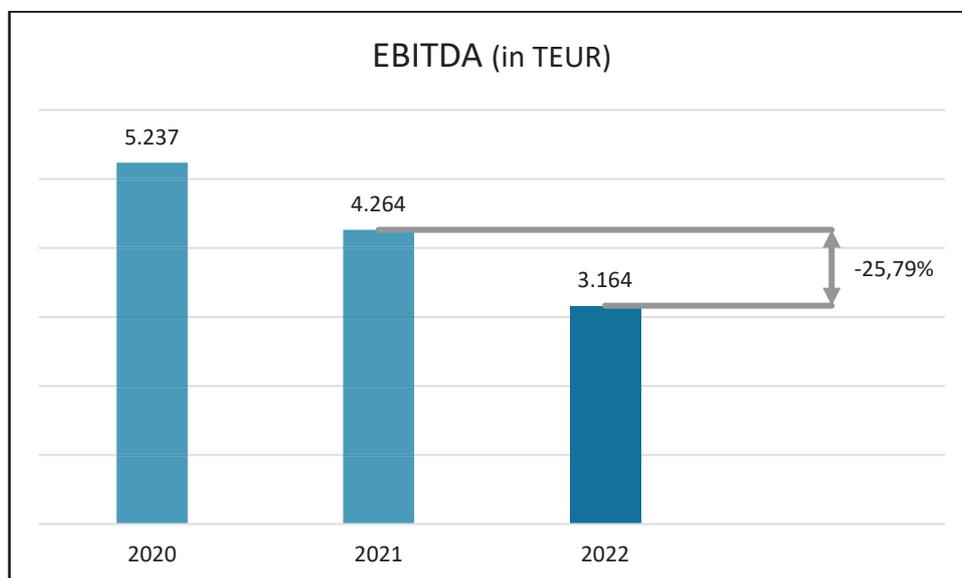


Diagramm 8: Entwicklung EBITDA 2020-2022

Nach Abzug der Abschreibungen in Höhe von TEUR 6.011 ergibt sich das EBIT (*Earnings before interest and taxes* – Ergebnis vor Zinsen und Steuern) = Betriebsergebnis, welches TEUR -2.846 (Vorjahr: TEUR -1.060) beträgt. Demgegenüber steht ein Finanzergebnis in Höhe von TEUR -1.432 (Vorjahr: TEUR -1.237).

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 -4.278 dem Jahresfehlbetrag. Dieser Jahresverlust mindert das Eigenkapital des Eigenbetriebes.

1.3.2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

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

1.3.2.1. Kennzahlen Wohnungsmanagement (WOMA)

Im Geschäftsjahr 2022 wurden 1.994 (Vorjahr: 1.654) Gemeindewohnungsansuchen eingebracht, wobei zum 31.12.2022 838 (Vorjahr: 595) positive Vormerkungen vorlagen. Das Wohnungsmanagement hat insgesamt 1.032 (Vorjahr: 641) Wohnungen (inkl. Wohnungswechsel) zugewiesen, hierbei haben 404 (Vorjahr: 262) Zuweisungen stadteigene Wohnungen betroffen und 628 (Vorjahr: 379) Zuweisungen sind auf Wohnungen in Übertragungswohnbauten entfallen. Dadurch konnten insgesamt 1.945 (Vorjahr: 1.204) Personen wohnversorgt werden. Somit ergibt sich für das Geschäftsjahr 2022 eine durchschnittliche Anzahl von wohnversorgten Personen pro Wohneinheit von 1,88 (Vorjahr: 1,88). Die durchschnittliche Nutzfläche pro Person betrug 29,96 m² (Vorjahr: 30,74 m²).

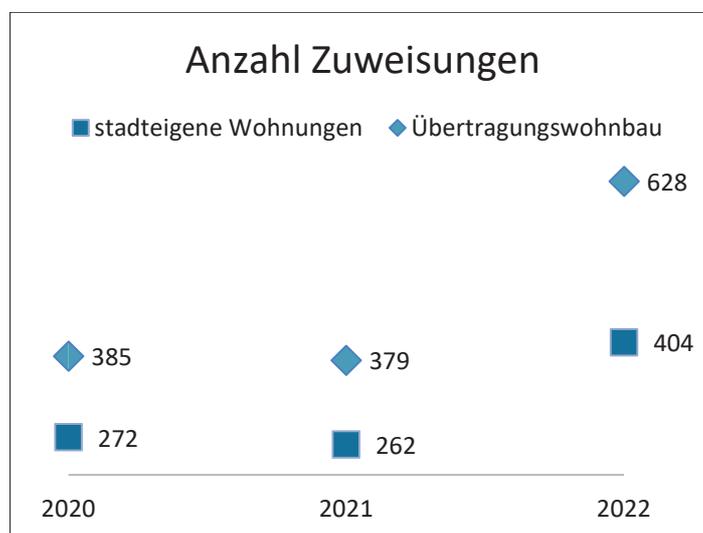


Diagramm 9: Entwicklung Zuweisungen 2020-2022

Insgesamt wurden 420 (Vorjahr: 433) Wohnungswechsel beantragt. Hiervon konnten 268 (Vorjahr: 255) Ansuchen positiv bewertet werden, wovon wiederum 132 (Vorjahr: 124) Wohnungswechsel auch tatsächlich umgesetzt werden konnten.

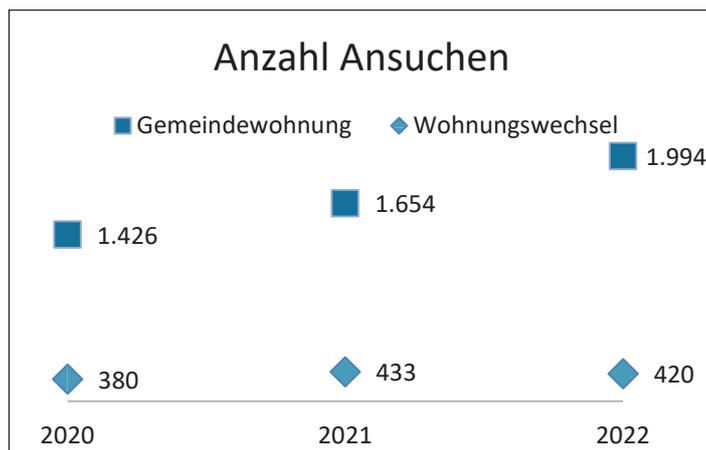


Diagramm 10: Entwicklung Ansuchen 2020-2022

Die durchschnittliche Dauer der Wohnungsvergabe, gemessen ab Freimeldung der Wohnung durch das Gebäudemanagement bis hin zur Zuweisung, hat 70 Tage (Vorjahr: 74,75) 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 2022 EUR 276.517,20 (Vorjahr: EUR 284.345,65) betragen.

1.3.2.2. Kennzahlen Gebäudemanagement (GEMA)

Von den insgesamt 4.353 (Vorjahr: 4.350) städtischen Gemeindewohnungen wurden im Jahr 2022 vom technischen Gebäudemanagement bei 442 (Vorjahr: 254) Wohnungen Brauchbarmachungen durchgeführt. Im Zuge dieser ist es bei 206 (Vorjahr: 102) Wohnungen zu einer Kategorieanhebung (=Erhöhung der Mieteinnahmen) gekommen.

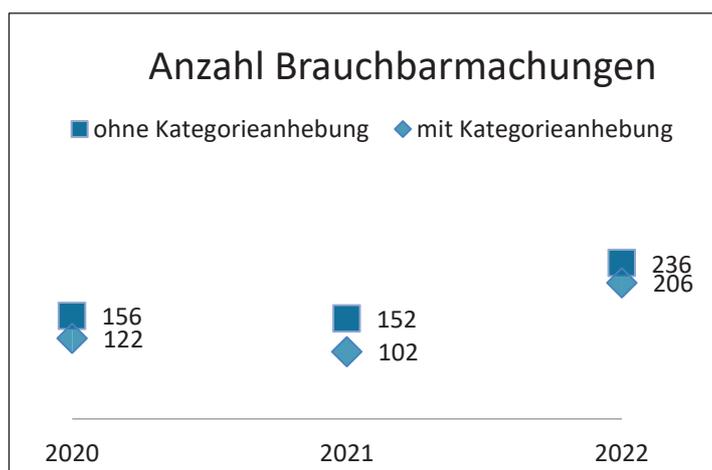


Diagramm 11: Entwicklung Brauchbarmachungen 2020-2022

Die durchschnittlichen Kosten einer Brauchbarmachung lagen im Geschäftsjahr 2022 bei EUR 18.696,03 (Vorjahr: EUR 19.628,76) (exkl. Fernwärmeeinbau). Die geringeren Durchschnittskosten sind allerdings nicht auf Preisminderungen zurückzuführen, sondern darauf, dass bei einigen

Wohnungen lediglich geringfügige Arbeiten (wie z.B. nur ein E-Attest) erforderlich waren, dies führt zu Verzerrungen bei der Darstellung der durchschnittlichen Kosten. Generell kam es bei den durchgeführten Brauchbarmachungen zu Erhöhungen, welche neben den Preissteigerungen auch darin begründet sind, dass in letzter Zeit vermehrt Wohnungen an den Eigenbetrieb zurückgegeben werden, bei welchen die letzte Brauchbarmachung viele Jahre/Jahrzehnte zurückliegt, was sich wiederum in den Kosten widerspiegelt. Im Schnitt dauerte, nicht zuletzt auf Grund der krisenbedingten zeitlichen Verzögerungen, eine Brauchbarmachung 110 (Vorjahr: 125) 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 2022 auf EUR 691.263,00 (Vorjahr: EUR 644.105,91).

Darüber hinaus wurden 83 (Vorjahr: 19) Fernwärmeeinbauten in Wohnungen vorgenommen, wodurch die Anzahl der an Fernwärme angeschlossenen Wohnungen auf 3.715 gestiegen ist. Insgesamt entsprechen derzeit 92,12% (Vorjahr: 91,63%) der Wohnungen den Standards der Kategorie A bzw. B. Im Rahmen der Brauchbarmachungen beim Mieterwechsel wird laufend daran gearbeitet diese Quote kontinuierlich zu erhöhen.

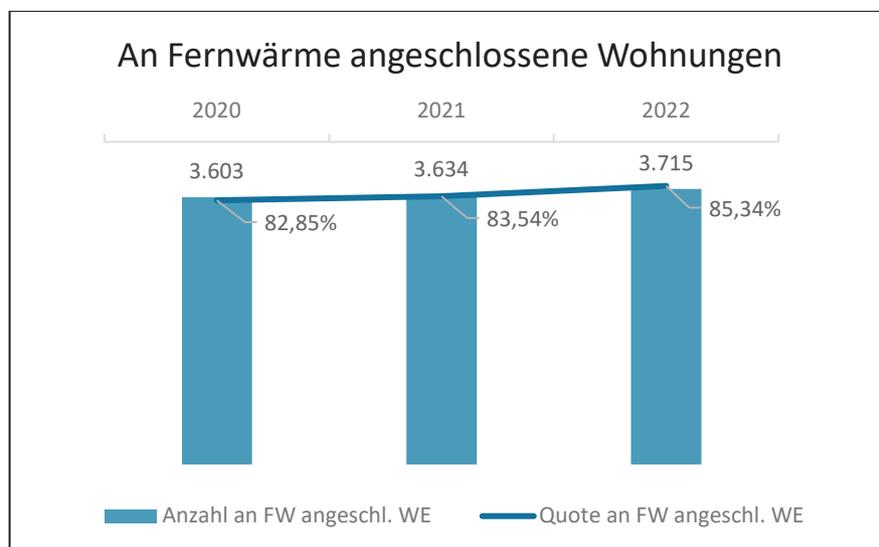


Diagramm 12: Entwicklung an Fernwärme angeschlossener Wohnungen 2020-2022

Die durchschnittlichen Betriebskosten pro Quadratmeter betragen im Jahr 2022 EUR 2,48 (Vorjahr: EUR 2,46).

Im Jahr 2022 hat das Gebäudemanagement 119 (Vorjahr: 98) Kündigungsverfahren eingeleitet, wovon 92 (Vorjahr: 80) Kündigungen rechtskräftig wurden. Des Weiteren wurden 38 (Vorjahr: 34) Delogierungen durchgeführt.

Es haben im Jahr 2022 insgesamt 702 (Vorjahr: 515) 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 2022, auch hier gab es krisenbedingte Zeitverzögerungen, insgesamt 132 (Vorjahr: keine) Bestandswohnungen thermisch saniert. Die durchschnittlichen Kosten hierfür haben 1.164,43 EUR/m² betragen. Bei den 2022 fertiggestellten Sanierungen wurden keine Liftanbauten vorgenommen, allerdings erfolgten zum ersten Mal Balkonanbauten. 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 929.127 kWh/Jahr (Vorjahr: keine) eingespart werden. Dies entspricht einer Reduktion von 177 t Co₂ pro Jahr.

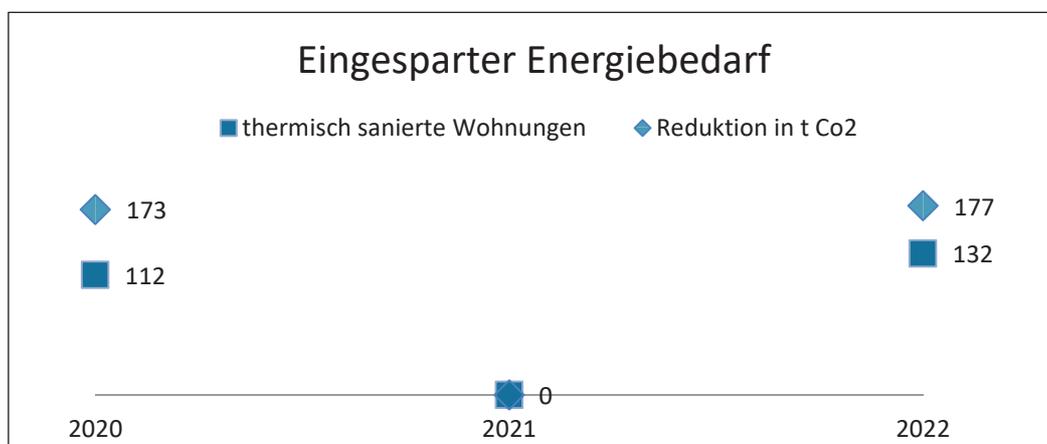


Diagramm 13: Entwicklung eingesparter Energiebedarf durch thermisch sanierte Wohnungen 2020-2022

Im Jahr 2022 wurden im Bereich des Neubaus 240 (Vorjahr: 0) Wohnungen im Übertragungswohnbau fertiggestellt und an die Mieter:innen übergeben. Es wurden keine (Vorjahr: 0) stadteigenen Neubauwohnungen im Geschäftsjahr 2022 fertiggestellt.

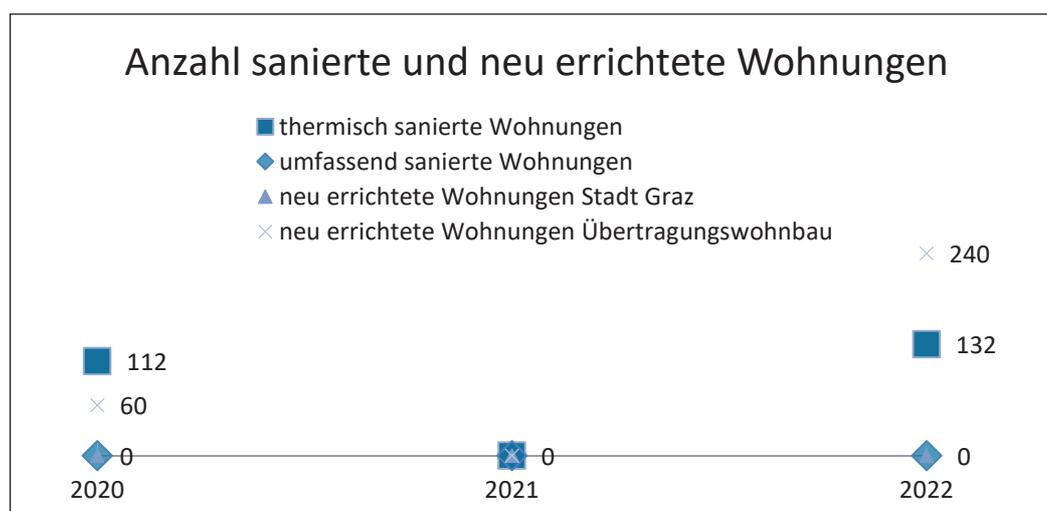


Diagramm 14: Entwicklung Sanierung/Neubau 2017-2019

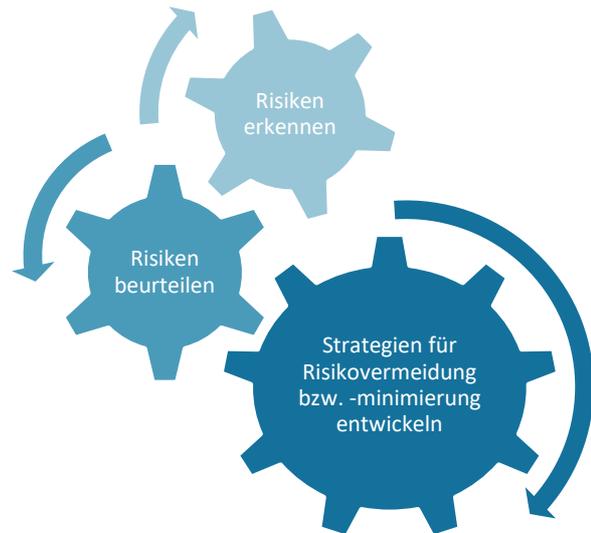
1.4. Forschungsstudien und Wettbewerbe

Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine Forschungsstudien in Auftrag gegeben oder Wettbewerbe abgehalten.

2. Risikomanagement

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Die letzte derartige Prüfung hat im Jahr 2022 stattgefunden. Hier wurde die *Steirische Prüfungs- und BeratungsGmbH*, 8010 Graz, im Rahmen der Bestellung zum Jahresabschlussprüfer beauftragt eine Überprüfung des internen Kontrollsystems bezüglich ausgewählter rechnungslegungsbezogener Prozesse durchzuführen.

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, näher zu kommen, sind folgende Neubau-, Sanierungs- bzw. sonstigen Maßnahmen für die folgenden Geschäftsjahre geplant.



Abbildung 27: Wohnen Graz - Fühl' dich wie zu Hause.
 © short&sweet

Geplante Projekte im Bereich des Neubaus bzw. der Grundstücksbevorratung

Im Bereich des Eigenneubaus durch den Eigenbetrieb Wohnen Graz wurde Anfang 2021 mit dem ersten Bauabschnitt beim Projekt *Am Grünanger* begonnen, welcher im Wesentlichen durch den Generalunternehmer Ende 2022 fertiggestellt wurde. Die Abnahme durch das Baumanagement Wohnen Graz erfolgte nach formaler Mängelfreistellung mit offizieller Übernahme im Februar 2023. Hierbei werden insgesamt 60 neue stadteneigene Wohnungen in 13 Wohngebäuden in 4 Angerstrukturen geschaffen. Somit werden im Jahr 2023 insgesamt 60 stadteneigene Wohnungen an die Mieter:innen übergeben werden können.



Abbildung 28-29: Am Grünanger sind 60 neue Gemeindewohnungen geschaffen worden
 © Foto Fischer

Daneben gibt es noch die projektierten Eigenneubauvorhaben *Grazer Straße 34*, bei welchem etwa 12 stadteneigene Wohneinheiten samt öffentlicher WC-Anlage und Kiosk in der angrenzenden Parkanlage errichtet werden sollen, sowie das Neubauvorhaben *Adlergasse 39* mit rund 20 Wohneinheiten und Platz für das Vereinslokal der Kinderfreunde.

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

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

Es ist auch künftig geplant, geeignete Grundstücke (insbesondere Vorbehaltsflächen) für die Errichtung von städtischen Wohnungen anzukaufen. Die zugehörigen Budgetmittel werden seit Einführung des Investitionsfondsmodells nicht mehr direkt in den Budgets bzw. Mittelfristplanungen des Eigenbetriebes berücksichtigt, sondern im Bedarfsfall mittels einer Umschichtung aus dem entsprechenden Investitionsfonds budgetär bedeckt und sollen ab dem Jahr 2023 generell von der Abteilung für Immobilien budgetär abgewickelt werden.

Aufgrund der derzeitigen finanziellen Lage der Stadt Graz sowie der Notwendigkeit dem Gemeinderat ein Nachtragsbudget für das Jahr 2023 sowie neue Mittelfristplanungen für 2024 – 2027 zur Beschlussfassung vorzulegen, ist derzeit mit weiteren Verzögerungen bei Bauvorhaben zu rechnen, da neue Projekte erst nach der Verabschiedung des Nachtragsbudgets genehmigt werden können. Weiters bleibt auch abzuwarten, ob Projekte unter den derzeitigen Kostenstrukturen und Zinsentwicklungen überhaupt noch annähernd wirtschaftlich abbildbar sind.

Geplante Projekte im Bereich der umfassenden bzw. thermischen Sanierungen

In der Sanierungsoffensive 2023-2027 sind umfassend energetische Sanierungen in der *Hermann-Löns-Gasse 24-40*, *Hollerweg 2-6*, *Heckenweg 8-12*, *Neuholdaugasse 90-94*, *Rechbauerstraße 18*, *Schönaugürtel 48* sowie *Grazbachgasse 48 und 50* vorgesehen. Insgesamt werden bei den geplanten Projekten 202 Bestandswohnungen von den thermischen Maßnahmen betroffen sein. Diese Projekte befinden sich derzeit in der Vorbereitung. Durch das Budgetprovisorium 2022 und damit einhergehenden Stopps von neuen Projektgenehmigungen sowie des nun erforderlichen Nachtragsbudgets 2023 muss derzeit noch abgewartet werden um die zahlreichen in der Warteschlange stehenden Projekte final von den entsprechenden Gremien genehmigen zu lassen.

Im Bereich der Wohnungseigentumsobjekte sollen die seit 2022 in Bau befindlichen thermischen Sanierungen der Objekte *Wachtelgasse 50-54*, *Faunastraße 61-63* sowie *Neuholdaugasse 72-76* im Jahr 2023 mit insgesamt 56 (davon 49 stadteigene) betroffenen Bestandswohnungen, fertiggestellt werden. Darüber hinaus sind in den Objekten *Neuholdaugasse 83-89* und *Neuholdaugasse 84-88*, *Faunastraße 53-59*, *Mohnzeile 10-12*, *Wachtelgasse 43-45*, *Heckenweg 2-6* und *Heckenweg 14-18* sowie *Münzgrabenstraße 185a* und *Münzgrabenstraße 189-199* umfassend energetische Sanierungsbauvorhaben geplant, welche bis Ende 2027 umgesetzt werden sollen. Von diesen in Planung befindlichen Projekten stehen von den insgesamt 266 betroffenen Wohnungen in den 10 Wohnungseigentums-Objekten 242 Wohnungen im Eigentum der Stadt Graz.

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

Weiters befanden sich nach Überprüfung der städtischen Aufzugsanlagen durch den TÜV 2022 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 leerstehenden Wohnungen zu erhöhen.

Sonstige geplante Maßnahmen

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

Pilotprojekt Photovoltaikanlage Schippingerstraße

Um die Mieter:innen von Gemeindewohnungen weiterhin finanziell zu entlasten und im Sinne der Nachhaltigkeit ist in der *Schippingerstraße* geplant eine gemeinschaftliche Photovoltaikanlage auf den Dächern von vier Häusern zu installieren. Dadurch können rund 20,5 t/Jahr an CO₂-Emissionen eingespart werden. Der daraus produzierte Strom soll den Mieter:innen entgeltlos zur Verfügung gestellt werden. Von diesem Modell können 40 Wohneinheiten profitieren.



Abbildung 30: Katasterbild Schippingerstraße

Kein 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 verzichtet der Eigenbetrieb Wohnen Graz auch im Jahr 2023 auf Einnahmen in Höhe von TEUR 526.

Sperrmüllaktionen

Die bisher durchgeführten Sperrmüllaktionen waren ein voller Erfolg, sodass auch dieses Projekt im Jahr 2023 weitergeführt werden soll.

Hochbeetaktion

Die 2021 begonnene und 2022 fortgesetzte Hochbeetaktion, bei welcher Mieter:innen von Gemeindewohnungen mit kostenlosen Fichtenholzhochbeeten ausgestattet werden, soll auch 2023 weiterhin fortgeführt werden.

4. Nachtragsbericht

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag:

Die aktuellen 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 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 Mieteinnahmenschwund 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. Wie hoch die zusätzlichen Mindereinnahmen 2023 und in den Folgejahren aus den Kategoriemieten sein werden, lässt sich nicht berechnen, da diese von der künftigen Entwicklung des VPI abhängig sind. Die nächste gesetzliche Anpassung der Kategoriemieten aufgrund des Überschreitens der 5%-Schwelle ist im Sommer 2023 zu erwarten.

Wegen des anhaltenden Krieges und den damit einhergehenden Sanktionen ist weiterhin mit Lieferengpässen im Baustoffbereich zu rechnen, was die bereits aufgrund der Corona-Pandemie explodieren Baukostenpreise weiterhin auf einem hohen Niveau halten wird. Dem entgegen wirkt allerdings die Zinspolitik der Europäischen Zentralbank. Durch die steigenden Leitzinsen werden Finanzierungen empfindlich teurer, das führt generell zu geringeren Investitionsvolumina in der Marktwirtschaft. Diese Umstände treffen vor allem auch die zahlreichen sich in Vorbereitung befindenden Projekte des Gebäude- sowie Baumanagements von Wohnen Graz. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Baukostenpreise entwickeln werden und ob Projekte noch wirtschaftlich realisiert werden können.

Im Zuge der Abschlussprüfung wurde von der Wirtschaftsprüferin des Eigenbetriebes Wohnen Graz 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. Hierzu wird es nach Verabschiedung des Nachtragsbudgets 2023 gesonderte Gespräche mit der Finanzdirektion und den politischen Verantwortlichen geben.

Graz, 31. März 2023

Für die Stadt Graz
Für den Eigenbetrieb Wohnen Graz

Der Geschäftsführer
Mag. Gerhard Uhlmann

Wohnen Graz

Schillerplatz 4 | 8011 Graz

Tel.: +43 316 872-5400

Fax: +43 316 872-5409

wohnungswesen@stadt.graz.at

www.graz.at/wohnen



A N L A G E N

Eigenbetrieb Wohnen Graz

JAHRESABSCHLUSS

zum 31. Dezember 2022

Aktiva	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR	Passiva	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			Kapital zu Beginn des Geschäftsjahres	125.901.805,96	128.198.893,19
1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software	33.437.887,37	29.860.706,58	Jahresverlust	-4.277.912,84	-2.297.087,23
II. Sachanlagen			121.623.893,12	125.901.805,96	
1. Grundstücke und Bauten <i>davon Grundwert</i>	245.181.875,62 68.303.453,35	237.154.989,30 68.267.889,35	B. Investitionszuschüsse	8.400.301,17	6.926.965,53
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	435.653,38	390.385,25	C. Rückstellungen		
3. Anlagen in Bau	8.218.524,38	9.820.881,79	1. sonstige Rückstellungen	1.162.548,57	1.209.729,65
	253.836.053,38	247.366.256,34	D. Verbindlichkeiten		
287.273.940,75	277.226.962,92		1. Verbindlichkeiten gegenüber Bund und Land <i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i> <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	30.692.060,90 2.225.441,13 28.466.619,77	32.786.703,59 2.193.783,13 30.592.920,46
B. Umlaufvermögen			2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten <i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i> <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	124.282.483,34 47.085.478,34 77.197.005,00	111.091.563,08 35.081.860,48 76.009.702,60
I. Vorräte			3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen <i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i> <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	1.617.931,15 1.414.228,10 203.703,05	1.664.630,60 1.605.857,27 58.773,33
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	31.712,08	42.931,12	4. Verbindlichkeiten gegenüber Stadt Graz <i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	1.053.309,20 1.053.309,20	975.747,83 975.747,83
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			5. sonstige Verbindlichkeiten <i>davon aus Steuern</i> <i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i> <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	10.533.183,31 204,66 3.571.974,53 6.961.208,78	8.744.891,62 145,17 3.226.263,96 5.518.627,66
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	176.943,42	207.355,39	168.178.967,90	155.263.536,72	
2. Forderungen gegenüber Stadt Graz	1.089.048,20	1.008.844,73	<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i> <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	55.350.431,30 112.828.536,60	43.083.512,67 112.180.024,05
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	7.214.295,68 6.302.193,55	6.061.010,69 5.220.936,89	E. Rechnungsabgrenzungsposten	4.338.468,87	901.992,32
	8.480.287,30	7.277.210,81	Summe Passiva	303.704.179,63	290.204.030,18
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.012.470,10	1.697.980,26			
	10.524.469,48	9.018.122,19			
C. Rechnungsabgrenzungsposten	5.905.769,40	3.958.945,07			
Summe Aktiva	303.704.179,63	290.204.030,18			



STADT
GRAZ
Wohnen Graz
Schillerplatz 4 8010 Graz

	2022 EUR	2021 EUR
1. Umsatzerlöse	20.874.833,47	20.629.240,57
2. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	124.243,89	139.530,67
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	53.066,42	0,00
c) übrige	135.089,59	30.223,66
	<u>312.399,90</u>	<u>169.754,33</u>
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen		
a) Betriebskosten	-7.259.355,95	-7.227.490,81
4. Personalaufwand		
a) Gehälter	-2.816.341,71	-2.654.059,52
b) soziale Aufwendungen	-619.988,52	-558.012,02
aa) Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-56.750,63	-53.418,05
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-554.737,47	-491.546,78
	<u>-3.436.330,23</u>	<u>-3.212.071,54</u>
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-6.010.591,54	-5.323.805,59
<i>davon außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>davon Auflösung Investitionszuschüsse für Sachanlagen</i>	<i>222.505,96</i>	<i>171.586,63</i>
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) übrige	-7.327.329,60	-6.095.451,13
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)	-2.846.373,95	-1.059.824,17
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	359.300,93	287.028,04
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.790.846,44	-1.524.293,70
10. Zwischensumme aus Z 8 bis 9 (Finanzergebnis)	-1.431.545,51	-1.237.265,66
11. Steuern vom Einkommen	6,62	2,60
12. Ergebnis nach Steuern	-4.277.912,84	-2.297.087,23
13. Jahresfehlbetrag	-4.277.912,84	-2.297.087,23



Anhang für das Geschäftsjahr 2022 Eigenbetrieb "Wohnen Graz", Graz

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

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31.12.2022 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 39000 wurde von der Position sonstige Verbindlichkeiten in die Position passive Rechnungsabgrenzung 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 beibehalten.

Anlagevermögen

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

Dabei wird folgende Nutzungsdauer zugrunde gelegt:

Immaterielles Anlagevermögen	Nutzungsdauer in Jahren
EDV-Software	3

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

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

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

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

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

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

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

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 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 31.12.2022 handelt es sich zum Bilanzerstellungszeitpunkt um einen vorläufigen Wert. Der endgültige Stand wird im Zuge der Betriebskosten- und Rücklagenabrechnung 2022, welche gem. MRG bis 30.06. des Folgejahres zu erfolgen hat, ermittelt.

Eigenkapital

Das Eigenkapital per 31.12.2022 beträgt 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 1.1.2022	EUR	125.901.805,96
Kapital aus Einlage	EUR	0
Kapitalveränderung	EUR	0
Zuschuss Stadt Graz	EUR	0,00
Jahresverlust 2022	EUR	-4.277.912,84
Eigenkapital zum 31.12.2022	EUR	121.623.893,12

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 Personalrückstellungen für Urlaubs- und Zeitausgleichsguthaben gebildet.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Der wesentliche Teil der Verbindlichkeiten stammt aus der Übernahme von Darlehensverbindlichkeiten in den Eigenbetrieb, die die Stadt Graz in der Vergangenheit sowie laufend für die Immobilien des Eigenbetriebes aufgenommen hat. Beleg dafür ist eine von Hrn. Mag. 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 bisher über ein Verrechnungskonto mit der Stadt Graz abgebildet.

Die Darlehensverbindlichkeiten lauten zur Gänze auf EUR 109.868.725,39 (Vorjahr: EUR 110.028.947,91). Sie sind im Betrag von EUR 83.143.847,50 (Vorjahr: EUR 84.901.791,10) fix verzinst und in Höhe von EUR 26.724.877,89 (Vorjahr: EUR 25.127.156,81) variabel verzinst. Zum Bilanzstichtag betragen die aktuellen Zinssätze von 0,08 % bis 5,18 %. (Vorjahr: 0,125 % bis 5,18 %).

III. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

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

	Anschaffungs-/Herstellungskosten		Abschreibungen kumuliert			Buchwert
	01.01.2022 31.12.2022 EUR	Zugänge Abgänge Umbuchungen EUR	01.01.2022 31.12.2022 EUR	Abschreibungen Zuschreibungen EUR	Abgänge EUR	01.01.2022 31.12.2022 EUR
Anlagevermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände						
gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software	42.116.979,67 72.487.809,67	30.370.830,00 0,00 0,00	12.256.273,09 39.049.922,30	26.917.893,10 124.243,89	0,00	29.860.706,58 33.437.887,37
Sachanlagen						
Grundstücke und Bauten	263.960.601,65 278.116.594,31	764.437,51 64.172,28 13.455.727,43	26.805.612,35 32.934.718,69	6.129.106,34 0,00	0,00	237.154.989,30 245.181.875,62
<i>davon Grundwert</i>	68.267.889,35 68.303.453,35	177.820,00 0,00 -142.256,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	68.267.889,35 68.303.453,35
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	659.703,78 771.153,78	148.323,96 36.873,96 0,00	269.318,53 335.500,40	100.879,95 0,00	34.698,08	390.385,25 435.653,38
Anlagen in Bau	9.820.881,79 8.218.524,38	12.084.040,71 230.670,69 -13.455.727,43	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	9.820.881,79 8.218.524,38
	274.441.187,22 287.106.272,47	12.996.802,18 331.716,93 0,00	27.074.930,88 33.270.219,09	6.229.986,29 0,00	34.698,08	247.366.256,34 253.836.053,38
Summe Anlagenspiegel	316.558.166,89 359.594.082,14	43.367.632,18 331.716,93 0,00	39.331.203,97 72.320.141,39	33.147.879,39 124.243,89	34.698,08	277.226.962,92 287.273.940,75

In der Position "Grundstücke und Bauten" ist ein Grundwert in Höhe von EUR 68.303.453,35 (Vorjahr: EUR 68.267.889,35) 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.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurde eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von EUR 764.064,41 (Vorjahr: EUR 892.224,00) gebildet.

Investitionszuschüsse

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

	Stand 01.01.2022	Zugang	Umbuchung Zugang	Umbuchung Abgang	Verbrauch	Stand 31.12.2022
Sachanlagen						
Grundstücke und Bauten	6.926.965,53	1.695.841,60	0,00	0,00	-222.505,96	8.400.301,17
SUMME						
INVESTITIONSZUSCHÜSSE	<u>6.926.965,53</u>	<u>1.695.841,60</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-222.505,96</u>	<u>8.400.301,17</u>

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

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen kurzfristige Rückstellungen für nicht konsumierte Urlaube, 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 01.01.2022 EUR	Stand 31.12.2022 EUR
sonstige Rückstellungen		
Rückstellung f. n.kons. Urlaube	225.037,26	195.383,35
Rückstellung für ZA	92.990,67	96.378,16
Rückstellung für Beratungskosten	17.000,00	17.000,00
Sonstige Rückstellungen	874.701,72	853.787,06
	<u>1.209.729,65</u>	<u>1.162.548,57</u>

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt EUR 92.211.855,93 (Vorjahr: EUR 93.839.996,79).

Unter dem Posten sonstige Verbindlichkeiten sind Aufwendungen iHv EUR 447.249,92 enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Die zukünftigen Verpflichtungen aus Mietverhältnissen fürs Folgejahr betragen rund EUR 400.000,00 und für die nächsten fünf Folgejahre rund EUR 2.100.000,00.

IV. Ergänzende Angaben

Die durchschnittliche Anzahl der ArbeitnehmerInnen für das Geschäftsjahr betrug:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Vertragsbedienstete (Schema 3+4)*	37,64	34,28
Beamte (Schema 1+2, Land Stmk)*	11,47	13,43
Lehrlinge*	2,00	2,00
	<u>51,11</u>	<u>49,71</u>

*) Vollzeitäquivalent

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

Geschäftsführung: Mag. Gerhard Uhlmann

Die Organe von Wohnen Graz sind gemäß Betriebsstatut:

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

Graz, 08.02.2023


STADT
GRAZ
Wohnen Graz
Schillerplatz 4 | 8020 Graz