

Bericht an den Gemeinderat

BearbeiterIn: Mag.^a Ulrike Temmer

GZ: A8 – 21515/2006 - 204

Personal,-Finanz- Beteiligungs- und
 Immobilienausschuss

Betreff: GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH,
 Stimmrechtsermächtigung für den Vertreter der
 Stadt Graz gem. § 87 Abs 2 des Statutes der
 Landeshauptstadt Graz 1967;

BerichterstellerIn:

.....

Graz, 12.5.2016

Die GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH, im folgenden GBG genannt, plant im Rahmen der Generalversammlung, der Termin ist noch nicht bekannt, die Behandlung folgender Tagesordnung:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Beschlussfassung über die Genehmigung des Jahresabschlusses 2015 und zur Kenntnisnahme des Lageberichtes und des Corporate Governance Berichtes für das Geschäftsjahr 2015
3. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzergebnisses 2015
4. Beschlussfassung über die Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2015
5. Beschlussfassung über die Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2015
6. Allfälliges

Gemäß § 87 Abs. 2 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl Nr 130/1967, idF LGBl Nr 45/2016, ist dem Vertreter der Stadt Graz in der Gesellschaft, Stadtrat Univ.- Doz. DI Dr. Gerhard Rüscher, die Ermächtigung zur Stimmabgabe in der Generalversammlung zu erteilen.

Auszug aus Soll-Ist-Vergleich 2015

Laut des von der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH übermittelten Jahres Soll- Ist Vergleiches 2015 stellen sich Budget- und Ist- Zahlen in der Jahres G&V 2015 wie folgt dar (in Tsd) :

Umsatzerlöse und sonstige Erlöse	
a. Mieterlös/Baurechtszins aus Immobilienranchen	
b. Mietverhältnisse Graz & graznahe Tochtergesellschaften	
c. Fremdvermietung	
Sonstige Erlöse; Erlöse Verkäufe UV; Erträge Abgang AV	
Materialaufwand u. bezog. Leistungen	
Personalaufwand	
Sachaufwand	
EBITDA	
Abschreibung	
EBIT	
Erträge aus Beteiligungen, WP, FAV	
Aufwendungen aus Beteiligungen, WP, FAV	
Zinsen/Finanzergebnis	
Ertragsteuer	
Ergebnis	
Investitionen	

Budget	Ist	Abweichung	Abweichung
Gesamtjahr	Gesamtjahr	Budget-IST	in %
bzw Dez 2015	bzw Dez 2015		
49.622	55.537	5.915	11,92
20.801	20.766	-35	-0,17
4.864	4.691	-173	-3,55
2.144	2.028	-116	-5,42
21.813	28.052	6.238	28,60
-8.202	-13.375	-5.173	63,07
-14.041	-14.076	-35	0,25
-7.211	-7.774	-563	7,80
20.168	20.313	144	0,72
-8.900	-9.325	-425	4,78
11.268	10.987	-281	-2,49
111	143.836	143.725	n.a.
0	-141.326	-141.326	
-12.861	-11.761	1.100	-8,55
-4	163	167	-4.763,16
-1.485	1.900	3.385	-227,96
16.366	13.212	-3.154	-19,27

Umsatz, sonstige Erlöse:

Mieterlöse durch niedrigere Valorisierung als geplant unter Budget (-324 Tsd), teilweise Kompensation durch zusätzliche Mieterlöse; Erlöse aus Kundenaufträgen durch Verschiebungen aus Vorjahr über Plan (+3,7 Mio), damit verbunden höhere negative Bestandsveränderung (-1,9 Mio); nicht budgetierte Erlöse aus Grundstücksverkäufen (+3,6 Mio), höhere sonstige betriebliche Erträge (+1,1 Mio) durch nicht geplante Zuschüsse, Subventionen.

Ohne Berücksichtigung von Grundstücksverkäufen kommt das EBITDA-Ist i.H.v. EUR 19,7 Mio. unter der Planung von EUR 20,2 Mio zu liegen.

Materialaufwand u. bezogene Leistungen:

Höherer Aufwand insb. verursacht durch Buchwert Grundstücksverkäufe und Kaufpreinsnachbesserung (-2 Mio). Zusätzlicher Anstieg von Materialaufwand und Fremdleistungen durch höheren Umsatz bei Kundenaufträgen (-2,8 Mio)

Sachaufwand:

Nicht geplante Instandhaltungskosten Gebäude, höhere nicht abzugsfähige Vorsteuer, nicht aktivierbare Aufwendungen für Wettbewerbe Schulausbauprogramm.(-0,7 Mio)

Investitionen:

Investitionsbudget bei Schulbauten durch Verschiebungen leicht unter Plan (+200Tsd) , bei Leasingrückkäufen wurde Wertminderung nicht im Investitionsbudget geplant (+2,4 Mio)

Das **Stammkapital** der Gesellschaft beträgt € 73.000,00.

Die **Gesellschafterstruktur** stellt sich wie folgt dar:

	absolut	Anteil am Stammkapital
Stadt Graz	€ 72.635,00	99,5%
Holding Graz – Kommunale Dienstleistungen GmbH	€ 365,00	0,5%

Geschäftsführer der Gesellschaft ist Mag. Günter Hirner, er vertritt seit 22.12.2010 selbständig.

Die Geschäftsführung wird durch zwei Prokuristen, Hrn. Bernd Weiss und Dr. DI Karlheinz Fritsch unterstützt. Alle drei bilden zusammen die **Erweiterte Geschäftsführung**, deren Aufgaben, Rechte und Pflichten in der bezughabenden Geschäftsordnung definiert sind.

Unternehmensgegenstand:

- Die Errichtung und die Erhaltung von Gebäuden, der Erwerb, die Verwertung, Verwaltung und Bewirtschaftung von Immobilien, insbesondere für öffentliche Einrichtungen (Verwaltungsstellen, Schulen, etc.) die Schaffung von Freizeit- und Erholungsgebieten, die Durchführung von allgemeinen und speziellen Strukturverbesserungen unter Berücksichtigung des Stadtentwicklungskonzeptes sowie

damit in Zusammenhang stehende Projektentwicklungs- und Baumanagementleistungen.

Maßnahmen zur Erreichung dieses Zieles sind insbesondere:

- Der Abschluss bzw. die Vermittlung von Kauf-, Tausch-, Pacht-, Leasing-, Miet-, Baurechts-, Bauträger-, und Darlehensverträgen, Optionen, sowie aller zur Erreichung des Gesellschaftszweckes notwendigen Rechtsgeschäfte;
 - Grundstückszusammenlegungen bzw. Liegenschaftsteilungen;
 - Aufschließung bzw. Baureifmachung von Grundflächen;
 - Verwaltung von Liegenschaften;
 - Erbringung von Facility Services inclusive CAFM-Leistungen (Computer Aided Facility Management)
 - Erstellung von Studien und Projekten, sowie Finanzierungsplänen.
- b) Die Gründung von Gesellschaften, der Erwerb von und die Beteiligung an Unternehmen und Gesellschaften sowie die Übernahme der Geschäftsführung und Vertretung solcher Gesellschaften.
- c) Die Servizierung der Gesellschafterin Stadt Graz bei der Erfüllung ihrer hoheitlichen (nichtunternehmerischen) Aufgaben. Die dafür anfallenden Kosten im Rahmen der Erbringung von Facility Services werden von der Stadt Graz ersetzt. Facility Services sind insbesondere: Bewirtschaftung von Immobilien (Reinigung, Hausverwaltung, Energiemanagement, HausarbeiterInnenentätigkeiten usf.), Küchenservice, Werkstättenleistungen (Reparaturen, Instandhaltung usf.), Versicherungs-, Beschaffungswesen und Forstbewirtschaftung.

Die Gesellschaft erbringt ihre Leistungen primär für die Stadt Graz und deren Beteiligungen. Im Rahmen des Unternehmensgegenstandes ist die Gesellschaft zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Unternehmenszweckes geeignet erscheinen.

Zu TOP 2 - Genehmigung des Jahresabschlusses und zur Kenntnisnahme des Lageberichts und des Corporate Governance Berichtes für das Geschäftsjahr 2015

Der Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2015 wurde von der BFP Wirtschaftsprüfungs GmbH, erstellt und liegt als integrierender Bestandteil der Beschlussfassung bei.

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine große Kapitalgesellschaft nach § 221 UGB. Bei der gegenständlichen Prüfung handelt es sich um eine Pflichtprüfung.

Die Prüfung erstreckte sich darauf, ob bei der Erstellung des Jahresabschlusses und der Buchführung die gesetzlichen Vorschriften eingehalten wurden. Der Lagebericht ist darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Lagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage des Unternehmens erwecken. Es ist auch festzustellen, ob ein Corporate Governance Bericht (§243b UGB) aufgestellt wurde.

Bilanz zum 31.12.2015:

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2015

GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH

A K T I V A		31.12.2015 EUR	31.12.2014 TEUR	P A S S I V A		31.12.2015 EUR	31.12.2014 TEUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		187.567,93	155	I. Stammkapital		73.000,00	73
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile			155	II. Kapitalrücklagen		83.503.755,91	88.494
				1. nicht gebundene			
II. Sachanlagen		472.868.652,17	461.888	III. Bilanzgewinn		143.718.593,00	16.829
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund		1.973.694,58	1.580	denen überwiegend EUR 16.827.891,30 (VZ/ TEUR 17,859)		143.718.593,00	16.829
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		17.453.172,34	20.425			207.295.348,91	105.395
3. gelesene Anzeigungen und Anlagen in Bau			495.727	B. Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln		4.780.446,00	4.636
		462.213.369,09	495.727				
III. Finanzanlagen		58.000.000,00	59.325	C. Rückstellungen		76.582,31	59
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		1,00	0	1. Rückstellungen für Abfertigungen			
2. Beteiligungen		0,00	2.180	2. sonstige Rückstellungen		4.332.137,81	6.172
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		66.499,65	69			4.410.780,12	6.239
4. Wertpapiere des Anlagevermögens		59.573,89	0	D. Verbindlichkeiten			
5. sonstige Ausleihungen			101.573	1. Anleihen		174.910.496,94	185.919
		58.126.074,53	101.573	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		88.448.710,79	111.385
B. Umlaufvermögen		550.527.011,45	591.495	3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen		898.947,02	781
I. Vorräte				4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.229.260,87	3.417
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		76.843,06	65	5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		203.865.379,01	178.714
2. Grundstoffe des Umlaufvermögens		2.675.154,04	3.187	6. sonstige Verbindlichkeiten		9.321.591,92	9.504
3. noch nicht abreichbare Leistungen				davon aus Skonto EUR 1.829.220,45 (VZ/ TEUR 1,699)			
a. noch nicht abreichbare Leistungen		2.508.594,12	4.555	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 168.506,87 (VZ/ TEUR 159)			
b. darauf entfallende Anzahlungen		-1.399.664,57	-1.365			490.774.776,55	490.720
		3.893.926,05	6.422	E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		4.020.636,74	647
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				F. TREUHANDVERBINDLICHKEITEN		251.774,26	252
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		10.974.172,81	6.775				
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen		144.970.613,13	1.073				
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände		953.038,62	8.499				
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		156.601.064,17	8.499				
		226.733,78	245				
		180.727.854,90	15.166				
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		15.315,17	16				
D. TREUHANDVERMÖGEN		251.774,26	252				
		711.521.765,58	600.889			711.521.765,58	600.889
Eventualforderungen			4,916	Eventualverbindlichkeiten		0,00	4,916

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2015:

	2015	2014
	EUR	TEUR
1. Umsatzerlöse		60.000
2. Veränderung des Bestandes an noch nicht abrechenbaren Leistungen		3.033
3. andere aktivierte Eigenleistungen		237
4. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	59.677,84	0
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	226.517,25	134
c) übrige	1.694.352,07	681
		815
5. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen		
a) Materialaufwand	-3.689.374,40	-12.000
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-9.685.161,49	-10.847
		-22.847
6. Personalaufwand inklusive Kostenersätze an die Stadt Graz		
a) Löhne	-7.828.184,08	-7.625
b) Gehälter	-3.331.354,52	-3.263
c) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-57.893,88	-43
d) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-2.618.197,64	-2.518
e) sonstige Sozialaufwendungen	-240.000,00	-105
		-13.554
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen <i>davon aus außerplanmäßigen Abschreibungen EUR 0,00 (VJ: TEUR 505)</i>	-9.325.414,00	-9.361
b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	-261
		-9.622
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 18 fallen	-124.305,83	-120
b) übrige	-7.649.445,37	-7.662
		-7.782
9. Betriebsergebnis (Zwischensumme aus Z 1 bis 8)		10.280
10. Erträge aus Beteiligungen <i>davon aus verbundenen Unternehmen EUR 143.718.593,00 (VJ: TEUR 0)</i>		0
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens <i>davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (VJ: TEUR 0)</i>		110
12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <i>davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (VJ: TEUR 0)</i>		0
13. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen		3
14. Aufwendungen aus Finanzanlagen <i>davon Abschreibungen EUR 141.325.858,67 (VJ: TEUR 0)</i> <i>davon aus verbundenen Unternehmen EUR 141.324.980,00 (VJ: TEUR 0)</i>		0
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon betreffend verbundene Unternehmen EUR 6.214.450,69 (VJ: TEUR 5.506)</i>		-11.477
16. Finanzergebnis (Zwischensumme aus Z 10 bis 15)		-11.364
17. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-1.084
18. Steuern vom Einkommen		-38
19. Jahresüberschuss/ - fehlbetrag		-1.122
20. Auflösung von Kapitalrücklagen		0
21. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		17.950
22. Bilanzgewinn		16.828

Die GBG hat sich im Gesellschaftsvertrag, Präambel Pkt. 7, verpflichtet jährlich einen **Corporate Governance Bericht** im Sinne des Artikel 1 des Unternehmensrecht-Änderungsgesetz 2008 iVm § 243 (b) UGB in der Fassung des AktRÄG 2009 vorzulegen. Dieser liegt ebenso wie der in diesem Bericht als Beilage angeführte „Compliance Bericht“ als integrierender Bestandteil dieser Beschlussfassung bei.

Bestätigungsvermerk

Die Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens zum 31.12.2015 sowie der Ertragslage des Unternehmens für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2015 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss.

Es wurde ein **uneingeschränkter Bestätigungsvermerk** erteilt.

Der Bilanzausschuss hat am 6.4.2016 die Bilanzausschusssitzung abgehalten und den Jahresabschluss 2015 vorgeprüft. Der Aufsichtsrat, dem der Bericht des Bilanzausschusses unterbreitet wurde, hat in seiner Sitzung am 6.4.2016 nach Prüfung sowohl den Jahresabschluss als auch den Prüfbericht einstimmig zur Kenntnis genommen und empfiehlt der Generalversammlung den Prüfbericht und den Jahresabschluss zum 31.12.2015 mit einem Bilanzgewinn in Höhe von € 143.718.593,00, resultierend aus dem Jahresüberschuss von € 1.900.176,47, der Auflösung von Kapitalrücklagen in der Höhe von € 124.990425,23 und dem Gewinnvortrag aus dem Geschäftsjahre 2014 von € 16.827.991,30, zu genehmigen und somit festzustellen.

Zu TOP 3 – Verwendung des Bilanzergebnisses 2015

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 weist einen Bilanzgewinn in Höhe von € 143.718.593,00 aus. Der Aufsichtsrat schlägt der Generalversammlung vor, der Empfehlung der Geschäftsführung zu entsprechen und den Bilanzgewinn in der Höhe von € 143.718.593,00 im Verhältnis der eingezahlten Stammeinlagen an die Eigentümer auszuschütten.

Demnach für die

Stadt Graz	€ 143.000.000,03	entspricht einem Anteil von 99,5%
-------------------	------------------	-----------------------------------

Holding Graz- Kommunale Dienst- leistungen GmbH	€ 718.592,97	entspricht einem Anteil von 0,5%
--	--------------	----------------------------------

Zu TOP 4 - Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2015

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen wird der Generalversammlung empfohlen dem Geschäftsführer Mag. Günter Hirner die Entlastung für das Geschäftsjahr 2015 zu erteilen.

Zu TOP 5 - Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2015

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen und der vorstehenden Ausführungen wird der Generalversammlung empfohlen den Mitgliedern des Aufsichtsrates die Entlastung für das Geschäftsjahr 2015 zu erteilen.

Im Sinne der Ausführungen des Motivenberichts stellt der Personal-, Finanz-, Beteiligungs- und Immobilienausschuss den

A n t r a g

der Gemeinderat wolle gemäß § 87 Abs 2 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl Nr 130/1967, idF LGBl Nr 45/2016, beschließen:

Der Vertreter der Stadt Graz in der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH., Stadtrat Univ.- Doz. DI Dr. Gerhard Rüscher, wird ermächtigt im Rahmen der Generalversammlung, der Termin ist noch nicht bekannt, folgenden Anträgen der Geschäftsführung, zuzustimmen:

1. Zu TOP 2 - Genehmigung des Jahresabschlusses 2015 und Kenntnisnahme des Lageberichtes und des Corporate Governance Berichtes für das Geschäftsjahr 2015
2. Zu TOP 3 – Dem Vorschlag, den Bilanzgewinn des Jahresabschlusses zum 31.12.2015 in Höhe von € 143.718.593,00 im Verhältnis der eingezahlten Stammeinlagen auszuschütten, wird zugestimmt.

Demnach für die Stadt Graz	€ 143.000.000,03	entspricht einem Anteil von 99,5%
Holding Graz- Kommunale Dienst- leistungen GmbH	€ 718.592,97	entspricht einem Anteil von 0,5%

3. Zu TOP 4 - Zustimmung zur Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2015

4. Zu TOP 5 – Zustimmung zur Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2015

Beilagen in elektronischer Form übermittelt

Prüfbericht der GBG 2015

Corporate Governance Bericht 2015

Compliance Bericht 2015

Beilage in Papierform

Vollmacht

Die Bearbeiterin:

Mag.^a Ulrike Temmer
(elektronisch gezeichnet)

Für den Abteilungsvorstand:

Mag.^a Susanne Radocha
(elektronisch gezeichnet)

Der Finanzreferent:

Stadtrat Univ. Doz. DI Dr. Gerhard Rüschi
(elektronisch gezeichnet)

Vorberaten und einstimmig / mehrheitlich / mit Stimmen angenommen / abgelehnt / unterbrochen in der Sitzung des Personal-, Finanz-, Beteiligungs- und Immobilienausschusses am

Die Schriftführerin:

Der/Die Vorsitzende:

<p>Der Antrag wurde in der heutigen <input type="checkbox"/> öffentl. <input type="checkbox"/> nicht öffentl. Gemeinderatssitzung</p> <p><input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von GemeinderätInnen</p> <p><input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit . . . Stimmen / . . . Gegenstimmen) angenommen.</p> <p><input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt</p>	Graz, am	Der / Die SchriftführerIn:
---	----------	----------------------------

GZ.: A 8 – 21515/2006 - 204

Graz, 12.5.2016

VOLLMACHT

GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH, Conrad von Hötzendorfstraße 94, 8010 Graz,
 FN 165279 h

	absolut	Anteil am Stammkapital
Stadt Graz	€ 72.635,00	99,5%
Holding Graz – Kommunale Dienstleistungen GmbH	€ 365,00	0,5%

Stadtrat Univ. Doz. DI Dr. Gerhard Rüschi ist bevollmächtigt, die Stadt Graz in der Generalversammlung der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH, der Termin ist noch nicht bekannt, folgenden Anträgen zuzustimmen:

1. Genehmigung des Jahresabschlusses 2015 und Kenntnisnahme des Lageberichtes und des Corporate Governance Berichtes für das Geschäftsjahr 2015
2. Dem Vorschlag den Bilanzgewinn des Jahresabschlusses zum 31.12.2015 in Höhe von € 143.718.593,00 im Verhältnis der eingezahlten Stammeinlagen wird zugestimmt.

Demnach für die Stadt Graz	€ 143.000.000,03	entspricht einem Anteil von 99,5%
Holding Graz- Kommunale Dienst- leistungen GmbH	€ 718.592,97	entspricht einem Anteil von 0,5%

3. Zustimmung zur Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2015
4. Zustimmung zur Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2015

Für die Stadt Graz:

(gefertigt auf Grund des Gemeinderatsbeschlusses
 vom 12.5.2016 GZ.: A 8 – 21515/2006 - 204)

Der Bürgermeister:

Gemeinderat/Gemeinderätin

Gemeinderat/Gemeinderätin:

	Signiert von	Temmer Ulrike
	Zertifikat	CN=Temmer Ulrike,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2016-05-04T13:05:18+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Radocha Susanne
	Zertifikat	CN=Radocha Susanne,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2016-05-04T15:15:54+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

Bericht über die Prüfung

des
Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2015
der

**GBG Gebäude- und
Baumanagement Graz GmbH
Graz**

BFP Wirtschaftsprüfungs GmbH
9. März 2016
Dieser Bericht beinhaltet 9 Seiten und 5 Beilagen
30027027/HARR
elektronisches Exemplar

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung	1
2. Aufgliederung und Erläuterung von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses	3
2.1. Geldflussrechnung	3
3. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses	4
3.1. Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und zum Lagebericht sowie zum Corporate Governance-Bericht	4
3.2. Erteilte Auskünfte	4
3.3. Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs 2 und Abs 3 UGB	4
Bestätigungsvermerk	5

Beilagenverzeichnis

	Beilage
Jahresabschluss und Lagebericht	
Bilanz zum 31. Dezember 2015	I
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2015	II
Anhang für das Geschäftsjahr 2015 (einschließlich Anlage 1)	III
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015	IV
Auftragsbedingungen	V

Rundungshinweis

Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatischer Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

An die Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats der
GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH
Graz

Wir haben die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2015 der

**GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH,
Graz,**
(im Folgenden auch kurz "GBG" oder "Gesellschaft" genannt)

abgeschlossen und erstatten über das Ergebnis dieser Prüfung den folgenden **Bericht**:

1. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung

Mit Gesellschafterumlaufbeschluss vom 25. September 2014 der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH, Graz, wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2015 gewählt. Die Gesellschaft schloss mit uns einen **Prüfungsvertrag**, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015, unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht gemäß den §§ 269 ff UGB zu prüfen.

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine große Gesellschaft im Sinne des § 221 UGB.

Bei der gegenständlichen Prüfung handelt es sich um eine **Pflichtprüfung**.

Diese **Prüfung erstreckte sich darauf**, ob bei der Erstellung des Jahresabschlusses und der Buchführung die gesetzlichen Vorschriften eingehalten wurden. Der Lagebericht ist darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Lagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage des Unternehmens erwecken. Es ist auch festzustellen, ob ein Corporate Governance-Bericht (§ 243b UGB) aufgestellt wurde.

Bei unserer Prüfung beachteten wir die in Österreich geltenden **gesetzlichen Vorschriften** und die **berufsüblichen Grundsätze** ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen. Wir weisen darauf hin, dass die Abschlussprüfung mit hinreichender Sicherheit die Richtigkeit des Abschlusses gewährleisten soll. Eine absolute Sicherheit lässt sich nicht erreichen, weil jedem Rechnungslegungs- und internen Kontrollsystem die Möglichkeit von Fehlern immanent ist und auf Grund der stichprobengestützten Prüfung ein unvermeidbares Risiko besteht, dass wesentliche Fehldarstellungen im Jahresabschluss unentdeckt bleiben. Die Prüfung erstreckte sich nicht auf Bereiche, die üblicherweise den Gegenstand von Sonderprüfungen bilden.

Wir führten die Prüfung im Dezember 2015 (Vorprüfung) sowie Zeitraum von Februar bis März 2016 (Hauptprüfung) überwiegend am Sitz des Rechnungswesens in Graz sowie am Sitz der Gesellschaft und in unserer Kanzlei durch. Die Prüfung wurde mit dem Datum dieses Berichts materiell abgeschlossen.

Für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrags ist Herr MMag. Dr. Martin Schereda, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater, verantwortlich.

Grundlage für unsere Prüfung ist der mit der Gesellschaft abgeschlossene Prüfungsvertrag, bei dem die von der Kammer der Wirtschaftstreuhänder herausgegebenen „Allgemeinen **Auftragsbedingungen** für Abschlussprüfungen“ (Beilage V) einen integrierten Bestandteil bilden. Diese Auftragsbedingungen gelten nicht nur zwischen der Gesellschaft und dem Abschlussprüfer, sondern auch gegenüber Dritten. Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber Dritten kommt § 275 UGB zur Anwendung.

2. Aufgliederung und Erläuterung von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses

Alle erforderlichen Aufgliederungen und Erläuterungen von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses sind im Anhang des Jahresabschlusses enthalten. Wir verweisen daher auf die entsprechenden Angaben der Geschäftsführung im Anhang des Jahresabschlusses.

2.1. Geldflussrechnung

Hinsichtlich der Geldflussrechnung verweisen wir auf die Darstellung im Lagebericht.

3. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses

3.1. Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und zum Lagebericht sowie zum Corporate Governance-Bericht

Bei unseren Prüfungshandlungen stellten wir die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der Grundsätze ordnungsmäßiger **Buchführung** fest.

Im Rahmen unseres risiko- und kontrollorientierten Prüfungsansatzes haben wir – soweit wir dies für unsere Prüfungsaussage für notwendig erachteten – die internen Kontrollen in Teilbereichen des Rechnungslegungsprozesses in die Prüfung einbezogen.

Hinsichtlich der Gesetzmäßigkeit des **Jahresabschlusses** verweisen wir auf unsere Ausführungen im Bestätigungsvermerk.

Der **Lagebericht** entspricht nach unserer abschließenden Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften.

Die Gesellschaft hat einen **Corporate Governance-Bericht** gemäß § 243b UGB aufgestellt. Eine materielle Prüfung dieses Berichts war nicht Gegenstand der Abschlussprüfung.

3.2. Erteilte Auskünfte

Der gesetzliche Vertreter erteilte die von uns verlangten Aufklärungen und Nachweise. Eine vom gesetzlichen Vertreter unterfertigte Vollständigkeitserklärung haben wir zu unseren Akten genommen.

3.3. Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs 2 und Abs 3 UGB

Bei Wahrnehmung unserer Aufgaben als Abschlussprüfer haben wir keine Tatsachen festgestellt, die den Bestand der geprüften Gesellschaft gefährden oder ihre Entwicklung wesentlich beeinträchtigen können oder die schwerwiegende Verstöße des gesetzlichen Vertreters oder von Arbeitnehmern gegen Gesetz oder Gesellschaftsvertrag erkennen lassen. Wesentliche Schwächen bei der internen Kontrolle des Rechnungslegungsprozesses sind uns nicht zur Kenntnis gelangt. Die Voraussetzungen für die Vermutung eines Reorganisationsbedarfs (§ 22 Abs 1 Z 1 URG) sind nicht gegeben.

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der

**GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH,
Graz,**

für das **Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2015** unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2015, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. Dezember 2015 endende Geschäftsjahr sowie den Anhang.

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters für den Jahresabschluss und für die Buchführung

Der gesetzliche Vertreter der Gesellschaft ist für die Buchführung sowie für die Aufstellung eines Jahresabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

Verantwortung des Abschlussprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Abschlussprüfung

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Jahresabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshand-

lungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der vom gesetzlichen Vertreter vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2015 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2015 bis zum 31. Dezember 2015 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

Aussagen zum Lagebericht

Der Lagebericht ist auf Grund der gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Lagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage der Gesellschaft erwecken. Der Bestätigungsvermerk hat auch eine Aussage darüber zu enthalten, ob der Lagebericht mit dem Jahresabschluss in Einklang steht.

Der Lagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Graz, am 9. März 2016


BFP Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH
o.Univ.-Prof. Dr. Romuald Bertl
Wirtschaftsprüfer und
Steuerberater
MMag. Dr. Martin Schereda
Wirtschaftsprüfer und
Steuerberater

Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten (ungekürzten deutschsprachigen) Fassung abweichenden Form (z.B. verkürzte Fassung oder Übersetzung) darf ohne unsere Genehmigung weder der Bestätigungsvermerk zitiert noch auf unsere Prüfung verwiesen werden.

GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2015

	31.12.2015 EUR	31.12.2014 TEUR	31.12.2015 EUR	31.12.2014 TEUR
AKTIVA				
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile	187.567,93	155	73.000,00	73
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	472.886.652,17	461.688	63.503.755,91	63.503.755,91
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.873.604,58	1.580		88.494
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	17.453.112,34	36.459	143.718.593,00	16.828
	492.213.369,09	486.727	143.718.593,00	16.828
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	58.000.000,00	99.325	4.760.446,00	4.636
2. Beteiligungen	1,00	0		66
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	2.180	78.592,31	6.173
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	66.499,65	63	4.332.187,81	6.239
5. sonstige Ausleihungen	59.573,88	0		
	58.126.074,53	101.573		
	560.527.011,55	591.465	4.410.790,12	6.239
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	76.853,06	65	174.910.496,94	185.919
2. Grundstoffe des Umlaufvermögens	2.675.164,04	3.187	96.448.710,79	111.385
3. noch nicht abrechenbare Leistungen			898.947,02	781
a. noch nicht abrechenbare Leistungen	2.508.504,12	4.535	3.229.260,87	3.417
b. darauf entfallende Anzahlungen	-1.396.654,57	-1.355	203.965.379,01	178.714
	3.893.665,65	6.422	9.321.981,92	9.504
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.974.112,81	6.775		
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	144.970.913,13	1.073		
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	663.038,23	651		
	156.608.064,17	8.499		
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten				
	225.723,78	245		
	160.727.654,90	15.166	480.774.776,55	489.120
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
	15.325,17	16	4.028.639,74	647
D. TREUHANDVERMÖGEN				
	251.774,26	252	251.774,26	252
	711.521.765,53	606.889	711.521.765,53	606.889
Eventualforderungen	0,00	4,916	0,00	4,916
Eventualverbindlichkeiten	0,00	4,916	0,00	4,916

Eventualforderungen 0,00 4,916

Eventualverbindlichkeiten 0,00 4,916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

4.916

0,00

4.916

606.889

GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

	2015		2014
	EUR	EUR	TEUR
1. Umsatzerlöse		55.417.902,21	60.000
2. Veränderung des Bestandes an noch nicht abrechenbaren Leistungen		-2.025.780,13	3.033
3. andere aktivierte Eigenleistungen		164.011,57	237
4. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	59.677,84		0
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	226.517,25		134
c) übrige	1.694.352,07		681
		<u>1.980.547,16</u>	815
5. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen			
a) Materialaufwand	-3.689.374,40		-12.000
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-9.685.161,49		-10.847
		<u>-13.374.535,89</u>	-22.847
6. Personalaufwand inklusive Kostenersätze an die Stadt Graz			
a) Löhne	-7.828.184,08		-7.625
b) Gehälter	-3.331.354,52		-3.263
c) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-57.893,88		-43
d) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-2.618.197,64		-2.518
e) sonstige Sozialaufwendungen	-240.000,00		-105
		<u>-14.075.630,12</u>	-13.554
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen davon aus außerplanmäßigen Abschreibungen EUR 0,00 (VJ: TEUR 505)	-9.325.414,00		-9.361
b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00		-261
		<u>-9.325.414,00</u>	-9.622
8. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 18 fallen	-124.305,83		-120
b) übrige	-7.649.445,37		-7.662
		<u>-7.773.751,20</u>	-7.782
9. Betriebsergebnis (Zwischensumme aus Z 1 bis 8)		10.987.349,60	10.280
10. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen EUR 143.718.593,00 (VJ: TEUR 0)		143.718.593,00	0
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (VJ: TEUR 0)		100.584,50	110
12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (VJ: TEUR 0)		16,63	0
13. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen		17.148,00	3
14. Aufwendungen aus Finanzanlagen davon Abschreibungen EUR 141.325.858,67 (VJ: TEUR 0) davon aus verbundenen Unternehmen EUR 141.324.980,00 (VJ: TEUR 0)		-141.325.858,67	0
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon betreffend verbundene Unternehmen EUR 6.214.450,69 (VJ: TEUR 5,506)		-11.760.867,03	-11.477
16. Finanzergebnis (Zwischensumme aus Z 10 bis 15)		-9.250.383,57	-11.364
17. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.736.966,03	-1.084
18. Steuern vom Einkommen		163.210,44	-38
19. Jahresüberschuss/ - fehlbetrag		1.900.176,47	-1.122
20. Auflösung von Kapitalrücklagen		124.990.425,23	0
21. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		16.827.991,30	17.950
22. Bilanzgewinn		143.718.593,00	16.828

**GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH
Conrad-von-Hötzendorf-Straße 94
A-8010 Graz**

**Finanzamt: Graz-Stadt
Steuer-Nr.: 988/8824-23**

Anhang
zum Jahresabschluss
31. Dezember 2015

I. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Auf den vorliegenden Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 wurden die Rechnungslegungsvorschriften des Unternehmensgesetzbuches in der geltenden Fassung angewandt.

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln (§ 222 Abs. 2 UGB), aufgestellt.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden die Grundsätze der Vollständigkeit und der ordnungsmäßigen Bilanzierung eingehalten. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Bei Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewandt. Dem Vorsichtsprinzip wurde Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die im Geschäftsjahr 2015 oder in einem der früheren Geschäftsjahre entstanden sind, wurden berücksichtigt.

1. Änderung der Form der Darstellung gegenüber dem Vorjahr

Im Jahr 2015 wurden die Bilanzierungsmethoden der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten.

2. Anlagevermögen

2.1. Immaterielles Anlagevermögen

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet, vermindert um planmäßige Abschreibungen entsprechend der Nutzungsdauer. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear vorgenommen. Als Nutzungsdauer wird generell ein Zeitraum von 3 bis 5 Jahren zugrunde gelegt.

2.2. Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich der bisher aufgelaufenen und im Berichtsjahr planmäßig fortgeführten Abschreibungen bewertet. Zur Ermittlung der Abschreibung wird generell die lineare Abschreibungsmethode gewählt.

Der Rahmen der Nutzungsdauer beträgt für die einzelnen Anlagegruppen:

Betriebs- und Geschäftsgebäude:	zwischen 22 und 50 Jahren
Investitionen in fremde Gebäude sowie Grundstückseinrichtungen:	zwischen 5 und 10 Jahren
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung:	zwischen 4 und 13 Jahren

Geringwertige Wirtschaftsgüter im Sinne des § 13 EStG 1988 werden im Zugangsjahr jeweils voll abgeschrieben und sind in der Entwicklung des Anlagevermögens als Zugang ausgewiesen. Der Abgang der geringwertigen Vermögensgegenstände wird in jenem Jahr dargestellt, in dem der Vermögensgegenstand tatsächlich aus dem Unternehmen ausscheidet.

Die selbsterstellten Anlagen wurden zu Herstellungskosten auf Basis der Einzelkosten zuzüglich angemessener Material- und Fertigungsgemeinkosten aktiviert. Aufwendungen für Sozialeinrichtungen sowie für Abfertigungen und betriebliche Altersversorgung wurden nicht in die Herstellungskosten eingerechnet. Direkt zurechenbare Fremdkapitalzinsen wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Im Rahmen der Immobilientranche IV (Schulen, Kindergärten, Amtsgebäude), der Immobilientranche V (in Bezug auf das Rathaus), der Immobilientranche VI (in Bezug auf den Lustbühel), der Immobilientranche VII (in Bezug auf die Zentralküche, Kettengasse 1 und das Orpheum YAP) und der Immobilientranche VIII (Kindermuseum) hat die Gesellschaft Liegenschaften erworben, für die im Zuge von Sanierungsmaßnahmen zunächst Leasingfinanzierungen auf Ebene der Stadt Graz vorgenommen wurden. Die Grundstückskäufe erfolgten auf Basis von Gutachten von Sachverständigen für Immobilienwesen, welche die bereits sanierten Gebäude bewerteten. Von diesen Wertansätzen wurden folgende Abschlüsse vorgenommen:

- a) Differenz zwischen ortsüblichem Mietzins und Baurechtszins für die Grundmietdauer des Leasinggeschäftes
- b) Restkaufpreis aus dem Grundleasinggeschäft

Der Kaufpreis wurde in weiterer Folge auf Grund und Boden und auf Anzahlung auf das sanierte Gebäude aliquot aufgeteilt. Da die Gebäude genutzt werden, wird eine Rückstellung für Wertminderung aus der Nutzung der Leasinggebäude gebildet. Die Höhe der Rückstellung entspricht dabei der ansonsten anzusetzenden Abschreibungshöhe für Gebäude. Die Rückstellung wird im Zeitpunkt des Restkaufs gegen die Anzahlung aufgerechnet. Die Anzahlungen betragen zum 31. Dezember 2015 EUR 11.765.014,24 (Vorjahr: EUR 25.403.556,50).

Aufgrund der Erkenntnisse der im Jahr 2008 erfolgten Betriebsprüfung werden nunmehr nur 65 % der Anzahlung den Leasinggebäuden zugerechnet. Die restliche Anzahlung betrifft das Baurecht. Die Dotierung der Rückstellung für Wertminderung entspricht der Höhe nach der ansonsten anzusetzenden Abschreibung auf Basis der Anzahlung. Dementsprechend kam es zu einer Kürzung der Rückstellung für Wertminderung aus der Nutzung der Leasinggebäude im Ausmaß von 35 %.

Aufgrund von bestehenden Rückverkaufsrechten bzw. Mietvereinbarungen – ab dem Ende der Leasingverträge – an die Stadt Graz, ist die Werthaltigkeit für sämtliche leasingfinanzierte Liegenschaften gesichert.

Im Rahmen der Immobilientranchen V, X und XI (Sportplätze, Spielplätze, Parkanlagen, Waldflächen, Kindergarten) wurden unter anderem Liegenschaften der Stadt Graz erworben, für die keine Bewertungsgutachten von Sachverständigen für Immobilienwesen vorliegen. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgte durch die zuständige Abteilung der Stadt Graz. Ausgangspunkt für die Wertermittlung waren bestehende Gutachten von im Umfeld der kaufgegenständlichen Liegenschaften liegenden Objekten. Die Wertermittlung wurde unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen von diesen Gutachtenswerten (für Widmung, Größe, Konfiguration, Lage etc.) vorgenommen.

Auch für diese Liegenschaften ist die Werthaltigkeit durch Rückverkaufsrechte an die Stadt Graz gesichert.

Die Bewertung der Liegenschaften der Immobilien-Tranchen VIII, X und XI erfolgte auf Basis von Gutachten eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Liegenschaften. Soweit im Zuge dieser Tranche mit Baurechten belastete Liegenschaften erworben wurden, wurden darin – soweit relevant – Zinsnachteile der Grundeigentümerin (Differenz zwischen dem angemessenen und tatsächlich bezahlten Baurechtszins) unter Anwendung eines Wertfaktors wertmindernd berücksichtigt.

2.3. Finanzanlagevermögen

Das Finanzanlagevermögen wird mit den Anschaffungskosten bzw. mit dem aktuellen Kurswert zum Bilanzstichtag, erforderlichenfalls vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen, angesetzt.

3. Umlaufvermögen

3.1. Vorräte

3.1.1. Grundstücke des Umlaufvermögens

Die Grundstücke des Umlaufvermögens sind zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips angesetzt.

3.1.2. Vorräte Roh-, Hilfs-, und Betriebsstoffe

Die Vorräte wurden zu Anschaffungskosten abzüglich eventueller Wertminderungen bewertet.

3.1.3. Noch nicht abrechenbare Leistungen

Die noch nicht abrechenbaren Leistungen sind zu Herstellungskosten bewertet.

3.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Bei der Bewertung von Forderungen wurden erkennbare Risiken soweit erforderlich durch individuelle Abwertungen berücksichtigt.

Soweit erforderlich wurde die spätere Fälligkeit durch Abzinsung berücksichtigt.

4. Rückstellungen

4.1. Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen

Die Rückstellungen für Abfertigungen wurden erstmalig nach den Bestimmungen des § 198 und § 211 UGB in der Fassung des Rechnungslegungs-Änderungsgesetzes 2014 (RÄG 2014) unter Berücksichtigung der AFRAC-Stellungnahme „Rückstellungen für Pensions-, Abfertigungs-, Jubiläumsgeld- und vergleichbare langfristig fällige Verpflichtungen nach den Vorschriften des Unternehmensgesetzbuches“ vom Juni 2015 berechnet. Der Effekt der geänderten Berechnungsmethodik beträgt EUR 5.054,49.

Die Rückstellungen für Abfertigungen werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen (Sterbetafeln Pagler & Pagler, 2008) nach dem Teilwertverfahren bewertet. Als Fluktuationsabschlag wurde ein pauschaler Wert von 100,00% in den ersten 3 Dienstjahren (Vorjahr: 100,00%) angesetzt. Als Rechnungszins kommt der Durchschnittszinssatz bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 9 Jahren in Höhe von 3,42% zur Anwendung. Unter Berücksichtigung der eingerechneten Gehaltssteigerungen von 2,02% ergibt sich rechnerisch ein Diskontierungszins von rd. 1,40% (Vorjahr: 2,00%). Als kalkulatorisches Pensionsalter wird unter Beachtung der Übergangsbestimmungen laut Budgetbegleitgesetz 2011 (BGBl. I Nr. 111/2010 vom 30.12.2010) und des „BVG Altersgrenzen“ (BGBl. 832/1992) 62 Jahre für Frauen bzw. 62 Jahre für Männer zugrunde gelegt.

4.2. Sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden unter Bedachtnahme auf den Vorsichtsgrundsatz in Höhe des voraussichtlichen Anfalles gebildet. Rückstellungen aus Vorjahren werden, soweit sie nicht verwendet werden und der Grund für ihre Bildung weggefallen ist, über die sonstigen betrieblichen Erträge aufgelöst.

5. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht bewertet.

6. Derivative Geschäfte

Die Gesellschaft hat zum Stichtag 31. Dezember 2015 folgende schwebende Sicherungsgeschäfte:

6.1. Zinssicherungsgeschäfte

Zum Stichtag 31. Dezember 2015 bestehen zur teilweisen Zinssicherung von zwei Anleihen bei der UniCredit Bank Austria AG zwei laufzeitkongruente Swap-Verträge. Diese langfristigen Zinssicherungsgeschäfte haben einen Bezugsbetrag von EUR 5.000.000,00 (Switch-Zinsswap, Anfangsdatum 26. Jänner 2004, Enddatum 3. Dezember 2018, Referenzzinssatz 6-Monats-EURIBOR-Telerate, beizulegender Wert zum 31. Dezember 2015: EUR -59.861,70) und EUR 10.000.000,00 (20Y-Switch-Zinsswap, Anfangsdatum 1. Juni 2004, Enddatum 1. Juni 2024, Referenzzinssatz 6-Monats-EURIBOR-Telerate, beizulegender Wert zum 31. Dezember 2015: EUR -562.369,03). Im Jahresabschluss 2015 wurde eine Drohverlust-Rückstellung aus Zinsswaps in Höhe von EUR 624.000,00 (Vorjahr: EUR 780.000,00) gebildet.

II. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind aus dem Anlagenspiegel ersichtlich.

1.1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Als immaterielle Vermögensgegenstände werden Software und Rechte ausgewiesen. Im Bereich der immateriellen Vermögensgegenstände wurden planmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 39.387,94 (Vorjahr: EUR 20.946,81) vorgenommen.

1.2. Sachanlagen

Der Grundwert der bebauten Grundstücke beträgt EUR 155.870.446,94 (Vorjahr: EUR 152.954.266,86). Die unbebauten Grundstücke werden mit EUR 103.801.562,73 (Vorjahr: EUR 104.597.189,06) ausgewiesen. In Summe ergeben sich Grundwerte in Höhe von EUR 259.672.009,67 (Vorjahr: EUR 257.551.455,92).

Im Geschäftsjahr wurden Grundstücke mit dem Buchwert von EUR 1.285.942,62 (Vorjahr: EUR 1.798.175,66) vom Anlagevermögen zu den Grundstücken des Umlaufvermögens umgliedert.

Im Bereich des Sachanlagevermögens wurden nutzungsbedingte Abschreibungen in Höhe von EUR 9.286.026,06 (Vorjahr: EUR 9.339.863,17) vorgenommen. Davon mussten EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 505.336,95) außerplanmäßig abgeschrieben werden.

Die in Bau befindlichen Anlagen betreffen Herstellungsaufwendungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Projekte VS Peter Rosegger, VS BC Algersdorf, VS Viktor Kaplan/NMS Andritz, VS Triester, VS Straßgang, VS Smart City und VS Murfeld.

1.3. Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen:

Grazer Unternehmensfinanzierungs GmbH, Hauptplatz 1, 8010 Graz

Anteil am Kapital: 100%

Eigenkapital lt. Jahresabschluss 31.12.2015:	EUR	201.691.581,61
Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2015:	EUR	526.006,30

Im Jahresabschluss der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH wurde eine phasenkongruente Gewinnausschüttung der Grazer Unternehmensfinanzierungs GmbH iHv EUR 143.718.593,00 (Vorjahr: EUR 0,00) gebucht. Bei Abzug dieser phasenkongruenten Gewinnausschüttung der Grazer Unternehmensfinanzierungs GmbH ergibt sich ein Eigenkapital iHv EUR 57.972.988,61. Dieser Effekt wird erst im Folgejahr ersichtlich.

Die Ostbahn House Projektgesellschaft mit beschränkter Haftung wurde am 3.2.2015 im Firmenbuch gelöscht.

Beteiligungen:

ITG Informationstechnik Graz GmbH, Gadollaplatz 1, 8010 Graz

Anteil am Kapital: 1%

Eigenkapital lt. Jahresabschluss 31.12.2015:	EUR	1.957.011,82
Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2015:	EUR	230.075,75

Die Beteiligung an der Innovationspark Graz Puchstraße GmbH wurde im Geschäftsjahr 2015 veräußert.

Die Ausleihungen des Anlagevermögens betrafen ein langfristiges, nachrangiges **Darlehen der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH** an die Innovationspark Graz-Puchstraße GmbH mit einer Nominale von EUR 2.180.185,03, welches im Geschäftsjahr 2001 begeben wurde. Die Ausleiherung wurde im Geschäftsjahr 2015 von der Innovationspark Graz Puchstraße GmbH getilgt.

Die sonstigen Ausleihungen des Anlagevermögens iHv EUR 59.573,58 betreffen einen Contracting-Vertrag mit der Stadtmuseum Graz GmbH. Im folgenden Geschäftsjahr sind davon EUR 7.080,00 fällig.

Bei den Wertpapieren des Anlagevermögens handelt es sich zur Gänze um Anteile an österreichischen Rentenfonds.

2. Umlaufvermögen

2.1. Vorräte

2.1.1. Vorrat an Grundstücken des Umlaufvermögens

Die unter den Vorräten ausgewiesenen Grundstücke stehen mit einem Wert in Höhe von EUR 2.675.164,04 (Vorjahr: EUR 3.187.397,08) zu Buche. Der ausgewiesene Buchwert betrifft unter anderem Grundstücke, die von der Stadt Graz erworben wurden. Der Ausweis der unbebauten Grundstücke, die in absehbarer Zeit veräußert werden sollen, erfolgt im Umlaufvermögen. Im Geschäftsjahr wurden Grundstücke mit einem Buchwert von EUR 1.285.942,62 (Vorjahr: EUR 1.798.175,66) vom Anlagevermögen ins Umlaufvermögen umgegliedert. Alle ausgewiesenen Grundstücke sind zu Anschaffungskosten abzüglich vorzunehmender Abschreibung auf den beizulegenden Wert bewertet.

2.1.2. Noch nicht abrechenbare Leistungen

Der Bestand an noch nicht abrechenbaren Leistungen unter Berücksichtigung von Anzahlungen betrug EUR 1.141.849,55 (Vorjahr: EUR 3.169.035,49) und betrifft unter anderem die Projekte ASKÖ Halle, Neubau Sturzgasse, Holding Graz Buscenter, TU Graz Kronesgasse und den Umbau des Frauenhauses.

2.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Fristigkeit der Forderungen stellt sich folgendermaßen dar:

	lt. Bilanz	davon Restlaufzeit < 1 Jahr
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen <i>Vorjahr</i>	10.974.112,81 6.774.787,90	10.974.112,81 6.774.787,90
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen <i>Vorjahr</i>	144.970.913,13 1.073.242,21	144.970.913,13 1.073.242,21
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände <i>Vorjahr</i>	663.038,23 650.926,78	663.038,23 650.926,78
Summe <i>Vorjahr</i>	156.608.064,17 8.498.956,89	156.608.064,17 8.498.956,89

Bei den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich um sonstige Forderungen, die zum größten Teil aus einer phasenkongruenten Ausschüttung resultieren.

2.2.1. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände

Die sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände gliedern sich in folgende Positionen:

	lt. Bilanz	davon Restlaufzeit < 1 Jahr
Forderungen aus der Verrechnung mit Abgabenbehörden <i>Vorjahr</i>	15.266,10 <i>17.785,49</i>	15.266,10 <i>17.785,49</i>
Vorschüsse Dienstnehmer <i>Vorjahr</i>	30.111,37 <i>36.396,62</i>	30.111,37 <i>36.396,62</i>
übrige sonstige Forderungen <i>Vorjahr</i>	617.660,76 <i>596.744,67</i>	617.660,76 <i>596.744,67</i>
Summe <i>Vorjahr</i>	663.038,23 <i>650.926,78</i>	663.038,23 <i>650.926,78</i>

Vom Gesamtbetrag der sonstigen Forderungen stammen EUR 84.693,03 (Vorjahr: EUR 63.454,70) aus der Abgrenzung von Erlösen, die erst im Folgejahr zahlungswirksam werden.

3. Aktive Rechnungsabgrenzung

3.1. Transitorische Posten

Die transitorischen Posten werden mit EUR 15.325,17 (Vorjahr: EUR 15.968,81) ausgewiesen und umfassen alle Auszahlungen, die erst im Folgejahr im Sinne einer periodenreinen Gewinnermittlung aufwandswirksam verrechnet werden.

Aktive latente Steuern in Höhe von EUR 145.512,15 (Vorjahr: EUR 267.332,51) werden unter Inanspruchnahme des Wahlrechts gemäß § 198 Abs 10 UGB nicht angesetzt.

4. Treuhandvermögen

Die treuhändig gehaltenen Vermögensgegenstände resultieren aus einem Unternehmensanteil und stehen zum 31. Dezember 2015 mit EUR 251.774,26 (Vorjahr: EUR 251.774,26) zu Buche.

5. Eigenkapital

Das Stammkapital steht mit EUR 73.000,00 zu Buche.

Die Eigenmittelquote beträgt per 31. Dezember 2015 29,33 % (Vorjahr: 17,50 %).

5.1. Kapitalrücklagen

5.1.1. Nicht gebundene Kapitalrücklagen

In der Bilanz werden nicht gebundene Kapitalrücklagen in Höhe von EUR 63.503.755,91 (Vorjahr: EUR 88.494.181,14) ausgewiesen.

Im Jahr 2005 wurde ein Großmutterzuschuss von der Stadt Graz an die Grazer Unternehmensfinanzierungs GmbH in Höhe von EUR 71.752.300,00 geleistet. Im Jahr 2011 wurde eine Sacheinlage in Höhe von EUR 668.495,52 sowie ein Zuschuss durch die Stadt Graz in Höhe von EUR 215.912,76 und im Jahr 2010 ein Zuschuss von EUR 2.400.000,00 geleistet. Im Jahr 2013 gab es durch die Stadt Graz einen Großmutterzuschuss iHv EUR 99.289.980,00 sowie 2015 iHv EUR 100.000.000,00 an die Grazer Unternehmensfinanzierungs GmbH. Des Weiteren wurden im Jahr 2015 EUR 124.990.425,23 an nicht gebundenen Kapitalrücklagen aufgelöst.

5.2. Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn für das Jahr 2015 beläuft sich auf EUR 143.718.593,00 (Vorjahr: EUR 16.827.991,30).

6. Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Die Investitionszuschüsse entwickelten sich im Geschäftsjahr wie folgt:

INVESTITIONSZUSCHÜSSE AUS ÖFFENTLICHEN MITTELN					
	Stand 01.01.2015	Zugänge	Verbrauch zur Deckung der Abschreibungen	Auflösung zu abgegangenen Anlagen Rückzahlungen ** u. Umbuchungen *	Stand 31.12.2015
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile	0,00	0,00	17.571,15	70.283,15 *	52.712,00
II. Sachanlagen:					
1. Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremdem Grund					
a) Grundstückseinrichtungen	160.503,00	295.306,59	58.381,59	0,00 *	397.428,00
b) Gebäudewert	3.937.057,00	0,00	157.194,38	356.320,38 *	4.136.183,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.527,00	34.613,51	11.323,70	144.306,19 *	174.123,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	531.685,99	42.003,73	0,00	-573.689,72 *	0,00
	4.635.772,99	371.923,83	244.470,82	-2.780,00	4.760.446,00

7. Rückstellungen

7.1. Rückstellungen für Abfertigungen

Die Rückstellungen für Abfertigungen wurden erstmalig nach den Bestimmungen des § 198 und § 211 UGB in der Fassung des Rechnungslegungs-Änderungsgesetzes 2014 (RÄG 2014) unter Berücksichtigung der AFRAC-Stellungnahme „Rückstellungen für Pensions-, Abfertigungs-, Jubiläumsgeld- und vergleichbare langfristig fällige Verpflichtungen nach den Vorschriften des Unternehmensgesetzbuches“ vom Juni 2015 berechnet. Der Effekt der geänderten Berechnungsmethodik beträgt EUR 5.054,49.

Die Rückstellungen für Abfertigungen werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen (Sterbetafeln Pagler & Pagler, 2008) nach dem Teilwertverfahren bewertet. Als Fluktuationsabschlag wurde ein pauschaler Wert von 100,00% in den ersten 3 Dienstjahren (Vorjahr: 100,00%) angesetzt. Als Rechnungszins kommt der Durchschnittszinssatz bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 9 Jahren in Höhe von 3,42% zur Anwendung. Unter Berücksichtigung der eingerechneten Gehaltssteigerungen von 2,02% ergibt sich rechnerisch ein Diskontierungszins von rd. 1,40% (Vorjahr: 2,00%). Als kalkulatorisches Pensionsalter wird unter Beachtung der Übergangsbestimmungen laut Budgetbegleitgesetz 2011 (BGBl. I Nr. 111/2010 vom 30.12.2010) und des „BVG Altersgrenzen“ (BGBl. 832/1992) 62 Jahre für Frauen bzw. 62 Jahre für Männer zugrunde gelegt.

7.2. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen bestehen aus folgenden Positionen:

	Stand am 01.01.2015	Verwendung	Auflösung	Zuweisung	Stand am 31.12.2015
sonstige Rückstellungen					
nicht konsumierte Urlaube Arb/Ang	1.044.544,29	1.044.544,29	0,00	1.046.661,99	1.046.661,99
nicht konsumierte Zeitguthaben	92.681,99	92.681,99	0,00	78.520,35	78.520,35
RST für Kaufpreisanpassungen	33.248,00	33.248,00	0,00	356.335,47	356.335,47
RST Jahresabschluss 2015	39.572,00	39.054,75	517,25	34.002,00	34.002,00
RST Prozesskosten 2015	65.000,00	0,00	0,00	30.000,00	95.000,00
RST Drohverluste	780.000,00	0,00	156.000,00	0,00	624.000,00
RST Wertminderung aus der Nutzung Leasinggeb.	3.886.915,04	2.369.756,27	0,00	193.701,19	1.710.859,96
RST andere sonstige	231.438,23	84.492,58	70.000,00	309.862,39	386.808,04
	6.173.399,55	3.663.777,88	226.517,25	2.049.083,39	4.332.187,81
Gesamt	6.173.399,55	3.663.777,88	226.517,25	2.049.083,39	4.332.187,81

Die Drohverlust-Rückstellung resultiert aus einzelnen Zinsswaps.

8. Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten gemäß § 225 Abs. 6 und § 237 Z 1 a und b UGB stellt sich folgendermaßen dar:

	GESAMT	Restlaufzeit		
		bis zu einem Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten - Anleihe <i>Vorjahr</i>	174.910.496,94 185.919.974,38	11.034.713,49 11.003.621,38	40.229.954,45 42.610.857,00	123.645.829,00 132.305.496,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten - Darlehen <i>Vorjahr</i>	98.448.710,79 111.384.587,74	6.673.944,95 14.392.405,94	18.989.754,35 19.550.168,01	72.785.011,49 77.442.013,79
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen <i>Vorjahr</i>	898.947,02 780.920,32	898.947,02 780.920,32	0,00 0,00	0,00 0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen <i>Vorjahr</i>	3.229.260,87 3.416.860,38	3.229.260,87 3.416.860,38	0,00 0,00	0,00 0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen <i>Vorjahr</i>	203.965.379,01 178.713.657,63	3.965.379,01 3.713.657,63	0,00 0,00	200.000.000,00 175.000.000,00
sonstige Verbindlichkeiten <i>Vorjahr</i>	9.321.981,92 9.503.636,37	6.325.336,27 6.359.045,42	593.538,08 595.294,96	2.403.107,57 2.549.295,99
davon aus Steuern <i>Vorjahr</i>	1.829.230,45 1.696.065,63	1.829.230,45 1.696.065,63	0,00 0,00	0,00 0,00
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit <i>Vorjahr</i>	188.506,87 158.870,12	188.506,87 158.870,12	0,00 0,00	0,00 0,00
übrige <i>Vorjahr</i>	7.304.244,60 7.648.700,62	4.307.598,95 4.504.109,67	593.538,08 595.294,96	2.403.107,57 2.549.295,99
Summe <i>Vorjahr</i>	490.774.776,55 489.719.636,82	32.127.581,61 39.666.511,07	59.813.246,88 62.756.319,97	398.833.948,06 387.296.805,78

8.1. Anleihen

Die Anleihen verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 11.009.477,44 auf EUR 174.910.496,94.

8.2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 12.935.876,95 auf EUR 98.448.710,79.

8.3. Erhaltene Anzahlungen

Erhaltene Anzahlungen werden in Höhe von EUR 898.947,02 (Vorjahr: EUR 780.920,32) ausgewiesen.

8.4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betragen zum 31. Dezember 2015 EUR 203.965.379,01. Diese betreffen zur Gänze sonstige Verbindlichkeiten und beinhalten Finanzierungsverbindlichkeiten gegenüber der Grazer Unternehmensfinanzierungs GmbH in Höhe von EUR 200.005.382,07 (Vorjahr: EUR 175.000.000,00) und Zinsabgrenzungen in Höhe von EUR 3.959.996,94 (Vorjahr: EUR 3.713.657,63).

8.5. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	GESAMT	Restlaufzeit		
		bis zu einem Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Abgabenbehörden	1.829.230,45	1.829.230,45	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>1.696.065,63</i>	<i>1.696.065,63</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungsträgern	188.506,87	188.506,87	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>158.870,12</i>	<i>158.870,12</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Kreditinstitute und Anleihen (Zinsabgrenzungen)	4.154.186,28	4.154.186,28	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>4.319.323,80</i>	<i>4.319.323,80</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
übrige Verbindlichkeiten	3.150.058,32	153.412,67	593.538,08	2.403.107,57
<i>Vorjahr</i>	<i>3.329.376,82</i>	<i>184.785,87</i>	<i>595.294,96</i>	<i>2.549.295,99</i>
Summe	9.321.981,92	6.325.336,27	593.538,08	2.403.107,57
<i>Vorjahr</i>	<i>9.503.636,37</i>	<i>6.359.045,42</i>	<i>595.294,96</i>	<i>2.549.295,99</i>

Vom Gesamtbetrag der sonstigen Verbindlichkeiten stammen EUR 4.562.725,25 (Vorjahr: EUR 4.683.926,07) aus der Abgrenzung von Aufwendungen, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

9. Passive Rechnungsabgrenzung

Die passiven Rechnungsabgrenzungen betragen EUR 4.028.639,74 (im Vorjahr: EUR 646.950,40) und beinhalten im Wesentlichen Mietvorauszahlungen.

10. Treuhandverbindlichkeiten

Die Treuhandverbindlichkeiten stehen zum 31.12.2015 mit EUR 251.774,26 (Vorjahr: EUR 251.774,26) zu Buche und resultieren aus dem Treuhandvermögen.

11. Haftungsverhältnisse

Als Haftungsverhältnisse gem. § 199 UGB wurden im Jahr 2014 unter der Bilanz Eventualverbindlichkeiten aufgrund einer Haftungserklärung gegenüber der Innovationspark Graz-Puchstraße GmbH in Höhe von EUR 4.916.253,43 ausgewiesen. Dieser Haftung stand eine Erklärung der Gesellschafterin der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH (vormals Grazer Bau- und Grünlandsicherungsgesellschaft m.b.H.) gegenüber, letztere im Falle der Inanspruchnahme schad-

und klaglos zu halten. Daher wurde in gleicher Höhe eine Eventualforderung ausgewiesen. Da die Beteiligung an der Innovationspark Graz-Puchstraße GmbH im Jahr 2015 veräußert wurde und die an die Gesellschafterstellung geknüpfte Haftungserklärung dadurch nicht fortbesteht, werden keine Haftungsverhältnisse gem. § 199 UGB mehr unter der Bilanz ausgewiesen.

III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betragen EUR 55.417.902,21 (Vorjahr: EUR 60.000.281,65), beziehen sich ausschließlich auf den österreichischen Markt und gliedern sich wie folgt:

Umsatzerlöse	2015	2014
Miete, Baurechte, Forst	29.523.390,82	27.960.145,64
Erlöse aus Kundenaufträgen	7.784.130,41	4.050.976,83
Erlöse aus Grundstücksverkäufen	3.606.489,36	12.912.677,91
sonstige Erlöse	14.503.891,62	15.076.481,27
davon aus Aufspaltung	14.361.874,40	16.114.970,79
davon Erlösabgrenzungen	-35.000,00	-1.215.926,71
davon übrige Erlöse	177.017,22	177.437,19
Summe Umsatzerlöse	55.417.902,21	60.000.281,65

Die in den sonstigen Erlösen enthaltenen Erlösabgrenzungen betreffen Auflösungen der Abgrenzungen der vergangenen Geschäftsjahre. Ab dem Geschäftsjahr 2014 werden die Erlösabgrenzungen auf jenen Erlöskonten bzw. Positionen erfasst, denen sie tatsächlich zuzuordnen sind.

2. Aufwendungen für Abfertigungen

Von den in der Position "Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen" enthaltenen Aufwendungen in Höhe von EUR 57.893,88 (Vorjahr: EUR 42.719,92) betreffen EUR 12.507,86 (Vorjahr: EUR 8.467,07) Aufwendungen für Abfertigungen.

IV. Sonstige Angaben

1. Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer betrug 429 (Vorjahr: 420), davon 70 Angestellte (Vorjahr: 68) und 359 Arbeiter (Vorjahr: 352).

2. Die Geschäftsführung setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

Mag. Günter Hirner, vertritt seit 22. Dezember 2010 selbständig.

Die Ausnahmeregelung im Sinne des § 241 Abs 4 UGB in Verbindung mit § 239 Abs 1 Z 3 und Z 4 UGB wurde angewandt.

3. Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr aus folgenden Personen zusammen:

Peter Mayr, geb. 20.09.1967, Aufsichtsratsvorsitzender

Eintragung im Firmenbuch erfolgte am 11.09.2008 (Mitglied des Aufsichtsrates)

Eintragung im Firmenbuch erfolgte am 05.07.2013 (Aufsichtsratsvorsitzender)

DI Rudolf Peer, geb. 08.06.1973

Eintragung im Firmenbuch erfolgte am 15.11.2007

Streichung im Firmenbuch erfolgte am 21.08.2015

Mag.^a Helga Siegl, geb. 30.10.1967

Eintragung im Firmenbuch erfolgte am 08.02.2011 (Stellvertreterin des Vorsitzenden)

Streichung im Firmenbuch erfolgte am 05.07.2013 (Stellvertreterin des Vorsitzenden)

Eintragung im Firmenbuch erfolgte am 05.07.2013 (Mitglied des Aufsichtsrates)

Mag.^a Dr.ⁱⁿ Ursula Hammerl, geb. 30.03.1949

Eintragung im Firmenbuch erfolgte am 08.02.2011

Katharina Peer, geb. 20.08.1954

Eintragung im Firmenbuch erfolgte am 18.02.2011

DI Wolfgang Malik, geb. 02.11.1954

Eintragung im Firmenbuch erfolgte am 18.02.2011

Gerlinde Platzer, geb. 15.09.1966

Eintragung im Firmenbuch erfolgte am 15.11.2011

Peter Amschl, geb. 03.02.1957

Eintragung im Firmenbuch erfolgte am 15.11.2011

Streichung im Firmenbuch erfolgte am 08.09.2015

Reinhard Heinz, geb. 09.12.1960

Eintragung im Firmenbuch erfolgte am 15.11.2011

Streichung im Firmenbuch erfolgte am 21.08.2015

Eduard Binder, geb. 29.09.1957

Eintragung im Firmenbuch erfolgte am 15.11.2011

Mag. Andreas Lorenzoni, geb. 26.08.1960, Stellvertreter des Aufsichtsratsvorsitzenden

Eintragung im Firmenbuch erfolgte am 05.07.2013

Franz Stefan Parteder, geb. 26.12.1947

Eintragung im Firmenbuch erfolgte am 05.07.2013

Dr. Wilhelm Techt, geb. 21.10.1956

Eintragung im Firmenbuch erfolgte am 05.07.2013

Mag.^a Sieglinde Pailer, geb. 07.10.1961

Eintragung im Firmenbuch erfolgte am 05.07.2013

Mag. Gert Haubenhofner, geb. 31.01.1973

Eintragung im Firmenbuch erfolgte am 18.11.2014

Eveline Heschl, geb. 04.09.1963

Eintragung im Firmenbuch erfolgte am 21.08.2015

Manfred Mörth, geb. 24.11.1962

Eintragung im Firmenbuch erfolgte am 21.08.2015

Ernst Wiesler, geb. 16.04.1962

Eintragung im Firmenbuch erfolgte am 08.09.2015

4. Im Abschlussjahr wurden Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von EUR 8.400,00 (Vorjahr: EUR 9.300,00) ausbezahlt.
5. Sonstige finanzielle Verpflichtungen
Aus dem Kauf diverser leasingfinanzierter Liegenschaften im Zuge der Immobilienbranchen IV, V, VI und VII resultiert eine künftige finanzielle Verpflichtung (siehe Pkt. I.2.2) in Höhe von EUR 23.952.136,62 (Vorjahr: EUR 25.403.556,50).
Die Verpflichtung für die Nutzung von nicht in der Bilanz ausgewiesenen Sachanlagen beträgt für das folgende Geschäftsjahr EUR 216.733,74 (Vorjahr: EUR 210.720,90) und für die nächsten fünf Jahre EUR 1.082.660,70 (Vorjahr: EUR 1.053.460,50).
6. Gruppenbesteuerung
Die GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH ist Gruppenträger der mit Bescheid vom 28. Oktober 2005 festgestellten Unternehmensgruppe iSd § 9 Abs. 8 KStG 1988. Gruppenmitglied ist die Grazer Unternehmensfinanzierungs GmbH (Das ehemalige Gruppenmitglied Ostbahn House Projekt GmbH wurde liquidiert und mit 3.2.2015 im Firmenbuch gelöscht). Mit dem Gruppenmitglied wurde eine Steuerumlagevereinbarung getroffen, welche positive sowie negative Steuerumlagen nach "stand alone"-Betrachtung vorsieht. Nicht sofort zu leistende Beträge sind evident zu halten. Bei Ausscheiden eines Gruppenmitglieds ist der Stand des Evidenzkontos auszugleichen. Im Jahr 2015 hat die Steuerumlage bei der Grazer Unternehmensfinanzierungs GmbH EUR 164.835,44 (Vorjahr negative Steuerumlage: EUR 28.986,88) betragen.
7. Aufwendungen für Abschlussprüfer (§ 237 Z 14 UGB)
Die Aufwendungen für den Abschlussprüfer (inkl. mit diesem nahestehende Unternehmen) betragen im Jahr 2015 EUR 11.850,00 (Vorjahr: EUR 15.096,65) für die Prüfung des Jahresabschlusses und EUR 25.142,60 (Vorjahr: EUR 1.998,50) für sonstige Leistungen.

Graz, am 9. März 2016



.....
Mag. Günter Hirner

GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH

Anlagenposition	ANLAGENSPIEGEL									
	Anschaffungskosten Herstellungskosten 01.01.2015 EUR	Zugifänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Anschaffungskosten Herstellungskosten 31.12.2015 EUR	Kumulierte Abschreibungen EUR	Buchwert 31.12.2015 EUR	Buchwert 01.01.2015 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Zuschreibungen des Geschäftsjahres EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile	247.272,82	1.397,26	901,45	70.380,68	318.149,31	130.581,38	187.567,93	155.177,93	39.387,94	0,00
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	527.449.211,76	7.231.570,17	1.396.185,64	14.277.144,33	547.561.740,62	74.675.088,45	472.886.652,17	461.088.232,47	8.974.462,70	0,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.014.233,00	387.043,97	120.319,73	246.786,39	3.527.745,63	1.654.141,05	1.873.604,58	1.580.398,58	311.563,36	0,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	26.458.976,41	5.593.392,50	4.943,17	-14.594.313,40	17.453.112,34	0,00	17.453.112,34	26.458.976,41	0,00	0,00
	556.922.421,17	13.212.006,64	1.521.444,54	-70.380,68	568.542.598,59	76.329.229,50	492.213.369,09	489.727.607,46	9.286.026,06	0,00
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	171.112.280,00	100.000.000,00	1,00	0,00	271.112.279,00	213.112.279,00	58.000.000,00	99.324.981,00	141.324.980,00	0,00
2. Beteiligungen	17.151,00	0,00	17.150,00	0,00	1,00	0,00	1,00	2,00	0,00	0,00
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Bereitungsverhältnis besteht	2.180.185,03	0,00	2.180.185,03	0,00	0,00	0,00	0,00	2.180.185,03	0,00	0,00
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	79.525,35	0,00	0,00	0,00	79.525,35	7.025,70	66.499,65	67.376,32	676,67	0,00
5. sonstige Ausleihungen	0,00	59.573,88	0,00	0,00	59.573,88	0,00	59.573,88	0,00	0,00	0,00
	173.383.141,38	100.059.573,88	2.197.335,03	0,00	271.245.379,23	213.119.304,70	58.126.074,53	101.572.546,35	141.325.858,67	0,00
	730.552.835,37	113.272.977,78	3.719.686,02	0,00	840.106.127,13	289.579.115,58	550.527.011,55	591.455.331,74	150.651.272,67	0,00



Lagebericht zum Jahresabschluss 2015

Vorbemerkung der Geschäftsführung

Der Aufbau und die Gliederung des Lageberichtes für den Jahresabschluss 2015 der GBG orientiert sich an den Empfehlungen des Beirates für Rechnungslegung und Abschlussprüfung (AFRAC – Austrian Financial Reporting and Auditing Committee) und soll auf Basis von Detailinformationen aus den Geschäftsbereichen der GBG einerseits einen Überblick über den Geschäftsverlauf in den einzelnen Geschäftsbereichen im vergangenen Jahr und andererseits eine Darstellung der voraussichtlichen Entwicklungen und zu bewältigenden Risiken in den einzelnen Geschäftsbereichen und für die GBG als Gesamtunternehmen geben.

Im Zuge der umfassenden Umstrukturierungen im „Haus Graz“ haben sich für die GBG eine Reihe von neuen Aufgaben und Herausforderungen ergeben.

Naturgemäß wurden die Veränderungen, die die Gesellschafterin durch ihr Reformprojekt auch im Immobilienmanagement und damit in der GBG veranlasst, entsprechend in den einzelnen Kapiteln angeführt und für die zukünftige Betrachtung der Unternehmensentwicklung in den zu erwartenden Auswirkungen als Shared-Service-Gesellschaft berücksichtigt.

Seit 01.01.2011 sind die Agenden der GBG folgendermaßen geregelt:

Die Bau- und Projektentwicklungsagenden und alle Facility-Service-Kompetenzen des Hauses Graz wurden in der GBG konzentriert. Die GBG baut ein Computer Aided Facility Management auf, um der Stadt Graz Entscheidungsgrundlagen aufzubereiten.

Die Durchführung von An- und Verkauf, als auch An- und Vermietung von Liegenschaften für das gesamte „Haus Graz“ und die strategischen Facility Management Entscheidungen wurden ab dem 01.01.2011 von der Gesellschafterin (Stadt Graz) selbst wahrgenommen, die somit in der Abteilung für Immobilien der Stadt Graz gebündelt sind. Die operative Umsetzung der Entscheidungen der Gesellschafterin erfolgt in den Organen der GBG.

Gliederung des Lageberichtes:

- I. **Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage im Jahr 2015 und die voraussichtliche Entwicklung in den einzelnen Geschäftsbereichen:**
 - a. *Geschäftsverlauf GBG und in den einzelnen Geschäftsbereichen*
 - b. *Bericht über Zweigniederlassungen*
 - c. *Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren*
 - d. *Ereignisse nach dem Bilanzstichtag*
- II. **Projekt- und Risikomanagement**
- III. **Bericht über Forschung und Entwicklung**
- IV. **Ausblick**

Ad I.)

Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage:

Im Zuge der Umsetzung des Projektes „Haus Graz“ wurde eine umfassende Neugestaltung der GBG vollzogen. Es wurden wesentliche Änderungen in der Gesellschaft und der Organisationsstruktur durchgeführt, die unterschiedlichen Organisationseinheiten integriert, die neu hinzugekommenen Schnittstellen zwischen der Holding Graz, ITG, Immobilienabteilung und GBG wurden genau definiert.

Die Vorgaben der Eigentümerin in Hinblick auf Investitionen, EBITDA und Personalkostenentwicklung stellte für die Führungskräfte eine weitere große Herausforderung dar. Im Zuge des jährlichen Strategie- und Planungsprozesses wurde ein entsprechendes Unternehmenskonzept für die Jahre 2016 – 2019 entwickelt, sowie das Personalbewirtschaftungskonzept und die Mehrjahresbetrachtung der einzelnen Geschäftsbereiche im Laufe des Jahres 2015 aktualisiert und weiterentwickelt, um die entsprechende Steuerung des Unternehmens und seiner Bereiche bei der Erreichung der Zielvorgaben zu unterstützen.

Darüber hinaus wird als selbstgestellte Zielvorgabe, das Unternehmen als kompetenten, serviceorientierten Ansprechpartner für unsere KundInnen zu positionieren verfolgt. Für unsere KundInnen im „Haus Graz“ ist die GBG Ansprechpartner von Projektentwicklung über Baumanagement bis hin zum Betrieb von Gebäuden. Dazu bewirtschaftet die GBG die Liegenschaften über den gesamten „Lebenszyklus“ und bietet einen perfekten Service. Als Leistungsvereinbarungen werden Service Level Agreements (SLA) mit den einzelnen Abteilungen der Stadt Graz sowie mit den Tochtergesellschaften der Stadt Graz (ITG und Holding GmbH) abgeschlossen. Mit dem neuen Eigenbetrieb der Stadt Graz finden Gespräche für eine zukünftig neue gemeinsame Schnittstelle statt.

a) Geschäftsverlauf GBG in den einzelnen Geschäftsbereichen (GB im Folgenden):

Geschäftsbereich Baumanagement, Projektentwicklung und Werkstätten

Der Geschäftsbereich Baumanagement, Projektentwicklung und Werkstätten ist für die Koordination und Umsetzung von Neu- und Zubauten sowie Generalsanierungen innerhalb des „Haus Graz“, die Projektentwicklung für diverse städtische Liegenschaften und mit seinem Professionistenteam für Reparatur-, Sanierungs- und Instandsetzungstätigkeiten an öffentlichen Gebäuden und Grundstücken der Stadt Graz und deren Gesellschaften verantwortlich. Diese Tätigkeiten zu marktüblichen Preisen anzubieten, ist für die GBG als Shared-Service-Gesellschaft die Aufgabe.

Baumanagement

Das Team Baumanagement der GBG versteht sich als technischer Dienstleister, dessen Aufgabe es ist, Bauprojekte in der **Konzeption**, **Planung** und **Abwicklung** so zu betreuen, dass die vereinbarten **Termine und Kosten eingehalten werden** und die **Qualität** des Bauwerks eine

optimale Nutzung gewährleistet, und zwar unter Berücksichtigung der **funktionellen, wirtschaftlichen, betrieblichen, ästhetischen, energetischen und ökologischen Anforderungen** des Bestellers.

Diese Leistung kann dabei **projektabhängig** in **verschiedenen Rollen** erbracht werden. Von der gesamten **Bauherrenrolle** einerseits (Vermieter- Mieter- Modell als Bauherr im Auftrag der Stadt mit Gemeinderatsbeschluss), über **Generalunternehmer**, bis hin zur definierten technischen **Dienstleistung**, oder auch als Partner in PPP- Projekten.

Dabei geht es um eine **gesamtheitliche Betrachtung** und Begleitung von Bauvorhaben über den gesamten **Lebenszyklus** eines Gebäudes, von den Grundlagen, der Projektentwicklung, der Projektvorbereitung, über die Planung, die Ausführungsvorbereitung, die Ausführung selbst, den Projektabschluss und dann auch um die Nutzung und den Betrieb, bis hin zur Instandhaltung und Instandsetzung und letztlich auch um den endgültigen Abbruch.

Das **Entwickeln und Bewahren von Werten** zeigt sich dabei in einem ausdrücklichen **Bekenntnis zu einer Projektkultur**, die mehrere Bereiche wie zum Beispiel Baukultur (beispielhaft durch den Einsatz von Wettbewerben), Vergabekultur und Streitkultur umfasst.

Auf Grund der **Budgetsituation** der Stadt Graz, verbunden mit der derzeitigen allgemeinen Wirtschaftslage werden Bauinvestitionsentscheidungen noch stärker als bisher hinterfragt und ihre bauliche Abwicklung und Betreuung während der Nutzung einem starken **Optimierungsdruck** ausgesetzt.

Rückblick auf die abgewickelten Projekte 2015:

- Das Schulausbauprogramm für Pflichtschulen 2020+ wurde weiter bearbeitet und daraus im Rahmen des **GRIPS-** Programmes (Grazer Investitionsprogramm für den Pflichtschulausbau 2014-2018) ein weiteres Teilpaket durch den Gemeinderat beschlossen, sodass in Summe 34,25 Mio. an Investitionsvolumen umzusetzen sind.
- Der Zubau bei der **VS Murfeld** wurde abgeschlossen.
- Bei der **Volksschule Schulcampus Algersdorf** wurde im Sommer mit den Bauarbeiten begonnen und der Rohbau bis Jahresende fast abgeschlossen.
- Die Erweiterung der **Volksschule Brockmann** wurde in extrem kurzer Zeit (von Beginn der Semesterferien bis Ende der Sommerferien) umgesetzt und in Betrieb genommen.
- Bei der **VS Viktor Kaplan / NMS Andritz** wurde im Oktober mit den Bauarbeiten für die Erweiterung begonnen.
- Bei der **VS Peter Rosegger** wurde mit Beginn der Sommerferien mit dem Zubau begonnen und mit Schulbeginn konnte auch ein Teil (Auspeisung) in Betrieb genommen werden.
- In der **VS Rosenberggürtel** wurde ein kleinerer Umbau vorgenommen.
- Für den Neubau der **Volksschule** und der **Neuen Mittelschule Smart City** wurde ein europaweiter Architekturwettbewerb durchgeführt, den Arch. DI Alexa Zahn für sich entscheiden konnte.
- Für die Erweiterung der **Volksschule Triester** wurde ein geladener Architekturwettbewerb durchgeführt, den Arch. DI Tritthart für sich entscheiden konnte.

- Für die Erweiterung der **Volksschule Straßgang** wurde ein geladener Architekturwettbewerb durchgeführt, den die ArchInnen Grabner-Konrad für sich entscheiden konnten.
- Bei der **VS Gabelsberg / NMS Kepler** wurde in den Räumen der ehemaligen Schulwartwohnung eine Ausspeisung errichtet.
- Bei der **VS und NMS St. Johann** wurde ein Küchenzubau errichtet.
- Für die Abteilung für Bildung und Integration (**ABI**) wurde in der Keesgasse eine **Servicestelle** errichtet.
- Für die **GGZ** wurde der **Dachgeschoßausbau** im Hospiz abgeschlossen und in Betrieb genommen.
- Für das nächste Modul für die **ASKÖ** am Standort in Eggenberg wurden die Förderunterlagen für den Bund für den **Mitteltrakt** erstellt.
- Beim Sportpark Hüttenbrennergasse der Sportunion Steiermark war die GBG als Grundeigentümer im Wettbewerb eingebunden (Sieger ARGE projekt.cc und INGENOS). Bei der Umsetzung dieses Projektes wird die GBG als begleitende Kontrolle auftreten.
- Die Maßnahmen für **Barrierefreiheit im Amtshaus** wurden abgeschlossen.
- Der Einbau eines **zweiten Innenaufzuges** im **Amtshaus** Schmiedgasse wurde durchgeführt.
- Für die Abteilung für Grünraum und Gewässer und das Sportamt wurden der **Gewässeraufsichtsstützpunkt Graz Süd** und das **Ruderhaus** für den Ruderclub Graz fertig gestellt und in Betrieb genommen.
- Beim **Kindergarten Posnergasse** wurde ein Zubau errichtet.
- Im Männerheim in der **Rankengasse** wurden kleine Grundrissadaptierungen umgesetzt.
- Für innere Umstrukturierungen bei Instituten der **TU Graz** am von der GBG angemieteten Standort **Kronesgasse** wurden Umbauarbeiten und eine umfassende Fenstersanierung begonnen.
- Beim **Eisstadion Liebenau** wurden die ersten Baumaßnahmen umgesetzt (Erneuerung Eisanlage und Betonsanierung). Für den Neubau des Bereiches Nord wurde ein geladener Architekturwettbewerb durchgeführt, den Arch. DI Anton Mariacher, Büro MA-Quadrat, für sich entscheiden konnte.
- Für die Sanierungsmaßnahmen im **Fußballstadion** wurden die Konzeption und die notwendigen Planungen durchgeführt und knapp vor Jahresende mit den ersten Bauarbeiten begonnen.
- Für den Neubau der kommunalen **Werkstätte** der **Holding** in der Sturzgasse wurde der Architekturwettbewerb abgeschlossen. Sieger ist das Büro Halm – Kaschnig – Wührer aus Graz und es wurde mit den Planungen begonnen.
- Beim **Buscenter** der Holding Linien in der Kärntner Straße wurde ein Parkplatz und eine Lärmschutzwand errichtet.
- Für die Zusammenführung aller Bauabteilungen der Stadt Graz im **Bauamtsgebäude** am Europaplatz wurden die damit verbundenen Baumaßnahmen abgeschlossen.
- Für die Holding wurde die Errichtung einer Arztpraxis bei der Endstation Maria Trost betreut.
- Für die Sanierung des **Frauenhauses** wurde ein geladener Wettbewerb durchgeführt (Sieger Büro Leb und Leb-Idris) und mit den Planungen begonnen.
- Dazu wurden vom Baumanagement noch für zahlreiche Projekte **Machbarkeitsstudien** durchgeführt, die als Entscheidungsgrundlage für die Geschäftsführung und die

Eigentümerin bzw. zur Umsetzung von Projekten in einem anderen Bereich der GBG dienen.

Ausblick auf die Projekte und allgemeine Aufgaben für 2016:

Projekte:

- Das **GRIPS**-Programm wird weiter bearbeitet, um für das nächste notwendige Teilpaket aus dem **Masterplan** Unterlagen für **weitere Beschlüsse** zu liefern (z.B. VS Smart City, VS Triester, VS Brockmann 2.BA).
- In den Sommerferien wird bei der **VS Brockmann** eine Zentralgarderobe im Keller errichtet.
- Der **Neubau der VS Algersdorf** wird abgeschlossen und mit Schulbeginn im Herbst in Betrieb genommen.
- Die Erweiterung der **VS Peter Rosegger** wird fertiggestellt und mit Schulbeginn im Herbst übergeben.
- Die Erweiterung der **VS Viktor Kaplan** wird fertiggestellt und mit Schulbeginn im Herbst übergeben.
- Die Planungen für den 2. Bauabschnitt der **VS Murfeld** werden durchgeführt (notwendige Erweiterungen durch Auflagen des Landes).
- Die Baumaßnahmen für die Erweiterung der **VS Straßgang** sollen mit Beginn der Sommerferien beginnen.
- Im Sommer 2016 sollen in der **VS Rosenberggürtel (Afritsch)** weitere kleinere bauliche Maßnahmen umgesetzt werden.
- Die Umbauten für das **Frauenhaus Graz** werden begonnen und mit Jahresende abgeschlossen.
- Die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen in der **Kronesgasse** (TU Graz) werden abgeschlossen.
- In der **Eckertstraße** (ehemaliges Bezirksamt und ehemalige Polizeiinspektion) wird ein Sozialraumzentrum errichtet.
- Beim **Eisstadion** werden unter extremen Zeitdruck der Neubau des Nordbereiches und die Sanierung der restlichen Bereiche (Umkleiden, Tribünen, Dach, Zugang Süd) durchgeführt.
- Die Sanierungsmaßnahmen in der **UPC-Arena** werden weiter umgesetzt und im Wesentlichen abgeschlossen.
- Beim **Neubau der kommunalen Werkstätten** in der **Sturzgasse** wird mit Jahresmitte mit den Bauarbeiten begonnen.
- Beim **Buscenter** in der **Kärntner Straße** werden weitere Arbeiten für den Einbau einer Lackier Vorbereitung in der Bushalle und für weitere notwendige Bus- Parkplätze durchgeführt.
- Für die Errichtung von multimodalen Knoten (Projekt **KOMBIMO**) der Holding werden von der GBG die dazu notwendigen baulichen Maßnahmen umgesetzt.
- Für die **Sanierung des ASKÖ Mitteltraktes** werden weitere Vorbereitungsleistungen erbracht und bei Finanzierung des Projektes durch die Förderungen auch mit der Umsetzung begonnen.
- Beim **Sportpark Hüttenbrennergasse** wird die begleitende Kontrolle durchgeführt.
- Beim **Kindergarten Scheidtenberggasse** soll ein Zubau errichtet werden.

- Es werden weiterhin laufend **Machbarkeitsstudien** durchgeführt, die als Entscheidungsgrundlage für die Geschäftsführung und die Eigentümerin der GBG dienen (z.B. Stadtarchiv Schiffgasse).

Ausblick auf allgemeine Aufgabe 2016:

- Durch einen **Schwerpunkt** der Stadt Graz im **Investitionsbereich** für die Bereiche **Bildung** und **Sport** im Rahmen des laufenden Budgets hat sich das Volumen, das durch das Baumanagement der GBG abzuwickeln ist, schlagartig auf über 70 Mio. € erhöht. Dieses Bauvolumen ist schwerpunktmäßig in den Jahren 2015 und 2016 umzusetzen.
- Die **Höhe**, der enorme **Zeitdruck** und die **Komplexität** der anstehenden **Bauinvestitionen** schaffen aber für die positive Umsetzung der Projektziele in Hinblick vor allem auf Kosten und Termine einen sehr **hohen Erwartungs- und Leistungsdruck**. Es wird notwendig sein, ein vermehrtes Augenmerk auf die **persönliche Belastung** der einzelnen Beteiligten zu legen, um möglichst frühzeitig steuernd eingreifen zu können.
- In der nächsten Zeit wird es eine noch wichtigere und unerlässliche Aufgabe für das Baumanagement sein, alle Bauvorhaben noch mehr als jetzt **kostenmäßig zu optimieren** und dies nicht nur in der Errichtung, sondern selbstverständlich auch unter Einbeziehung aller Kosten über den **Lebenszyklus** hinweg.
- Die durch die Gebäuderichtlinie der EU vorgegebene **Energieeinsparung** bei Projekten wird in Hinblick auf die damit verursachten Mehrkosten aussagekräftige **Entscheidungsgrundlagen** für Prioritätensetzungen notwendig machen.
- Diese Entwicklung der **Rahmenbedingungen** in Verbindung mit den angespannten Budgetsituationen der öffentlichen Hand wird in Zukunft ein spannendes Handlungsfeld zwischen **Nachhaltigkeit** und **Energieeffizienz** einerseits und **Kostendruck** andererseits aufmachen.
- Um den Entscheidungsträgern eine bessere Grundlage zu liefern, werden alle **Kostenschätzungen des Baumanagements mit einer Bandbreite** versehen, die zumindest eine Normal-Case-Variante, aber auch eine Minimal-Case- und eine Best-Case-Variante abbildet. Durch Reduktion bei Quantität (weniger Bauen) und Qualität (Abstriche bei z.B. energetischen Standards oder Oberflächenqualitäten) lassen sich Kosten reduzieren.
- Um den auf Grund der Budgetlage vorherrschenden Kostendruck entsprechend handeln zu können, wird das „**Design to Cost**“- Prinzip als **Leitmotiv** der **Bauprojektumsetzung** hervorgehoben.

Projektentwicklung

Im Vergleich zum Vorjahr wurden 2015 in der Stadt Graz mehr Hochbauprojekte entwickelt. Die Auslastung der Projektentwicklung war 2015 demnach sehr gut. Auch für 2016 ist der voraussichtliche Auftragsstand sehr gut. Die Projektentwicklung wird – primär bei selbst entwickelten Projekten – teilweise die Umsetzung der Bauprojekte in Zusammenarbeit mit dem Baumanagement selbst verantworten.

Rückblick wichtigste Projekte 2015:

- Eishalle neu: Durchführung des Wettbewerbes (mit der Stadtbaudirektion/Referat Hochbau), Vergabe der Planungsleistungen, Planungsleistungen bis zur baubehördlichen Einreichung
- Projekt „Logistikkonzept Materialwirtschaft“ der Holding Graz: Projektstrukturierung, Bedarfsermittlungen und Standortkonzeptionen für die einzelnen Teilprojekte
- Grazer Jugendzentren: Entwicklungs- und Instandhaltungskonzept, Umsetzungsbeschluss für zwei Neubauten und eine umfassende Sanierung durch den Gemeinderat
- Konzeption und Umsetzung Leitsystem Amtshaus Schmiedgasse
- Leitung der Arbeitsgruppe „Leitsysteme“ der Initiative Stadtbild
- Beginn der Entwicklung „Betriebsstandort neu“ der GBG

Ausblick 2016:

- Projektleitung der Umsetzung der Eishalle neu
- Weiterentwicklung bis zur Umsetzungsreife von drei Standorten der Grazer Jugendzentren
- Weiterentwicklung des Projektes „Logistikkonzept Materialwirtschaft“ der Holding Graz hinsichtlich immobilienbezogener Aufgaben
- Neugestaltung der Amtsräume des Sozialamtes im Amtshaus Schmiedgasse
- Steigerung der Energieeffizienz im Kindermuseum
- Prüfung Optimierungsmöglichkeiten P&R Fölling
- Prüfung Entwicklungsmöglichkeiten Areal P&R Thondorf
- ...weitere Projekte aus dem „Haus Graz“

Werkstätten

Den GBG-Werkstätten obliegen die Durchführung von Reparatur-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten an öffentlichen Gebäuden und deren Einrichtungen sowie den dazugehörigen Grundstücken sämtlicher im „Haus Graz“ angesiedelten Ämter, Gesellschaften und Beteiligungen. Sie werden dazu von der GBG-Hausverwaltung, den Abteilungen und Gesellschaften der Stadt Graz sowie weiteren Organisationseinheiten direkt beauftragt, die in enger Beziehung mit städtischen Einrichtungen stehen. Von den GBG-Werkstätten werden auch Leitungswasserschäden (Verstopfungen, Rohrbrüche und deren Folgeschäden) in den öffentlichen Gebäuden bzw. in den von Wohnen Graz verwalteten Wohnhäusern behoben und abgewickelt.

In den GBG-Werkstätten Körblergasse 77 sind derzeit 39 Personen beschäftigt. Der Standort Tischlerei Sturzgasse wurde mit Ende 1. Quartal 2015 aufgelassen.

Von den Werkstätten wurden im Jahr 2015 rd. 3.500 „Maßnahmen“ (=Aufträge im „Haus Graz“ inkl. der Beteiligungen) abgewickelt, wobei die größten Aufträge seitens der A 8/4 Abteilung für Immobilien, A 13 Sportamt u. ABI KIBET SLA betrafen. Im externen Kundenbereich wurde im Auftrag Fuchs & Partner Riskmanagement GmbH für Stadt Graz – Wohnen Graz 1800 Rauchmelder montiert. Intern wurden die Werkstätten vom BM für die Fenstersanierung Kronesgasse (denkmalgeschützt) beauftragt. Weiters wurden mehrere Kleinaufträge der Abteilung für Bildung und Integration von den Werkstätten erledigt. Leistungen bzw. Arbeiten, die aus unterschiedlichen Gründen nicht von den Bediensteten der Werkstätten erledigt werden konnten und deshalb nach außen zu vergeben waren, wurden erheblich gesteigert. Damit verbunden ergab sich – und wird sich auch zukünftig ergeben – naturgemäß ein nicht unerheblicher zusätzlicher Verwaltungsaufwand in Bezug auf die administrative Abwicklung.

Im Jahr 2016 werden maßgebliche Veränderungen im Auftragsmanagement erfolgen, welche eine bessere Nachvollziehbarkeit und Planbarkeit der Dienstleistungen auf Ebene der Gewerke und auf Ebene des einzelnen Mitarbeiters ermöglichen. Manipulationszeiten bei der elektronischen Bearbeitung des Auftragsmanagements sind zu reduzieren.

Seitens der Gesellschafter erging der Auftrag an die Teamleitung, gemeinsam mit dem Geschäftsführer und dem Geschäftsbereichsleiter, einen Businessplan für 2015 – 2017 zu erstellen und die daraus notwendigen Maßnahmen einzuleiten. Bei rechtzeitiger Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen soll 2017 im Team WS ausgeglichen bilanziert werden. Ein Ziel, das unter Einbeziehung der GBG-internen Leistungserbringungen bereits 2015 erreicht werden konnte. Grundlage für diese Maßnahmen war die im Organisationsentwicklungsprojekt der Werkstätte 2014 festgehaltene Stärken- und Schwächenanalyse.

Weiters wurde der KundInnenkreis sowohl im Bereich des Hauses Graz, als auch im Graz-nahen Bereich kontinuierlich erweitert.

Im Personalbereich sind in den Werkstätten 2015 drei Lehrlinge in der Ausbildung, wodurch dem Auftrag nach Ausbildungsstellen für junge Menschen nachgekommen wird. Generell wird eine Verjüngung des Teams angestrebt.

Nachdem zwei Mitarbeiter (Maler u. Tischler) ab 01.01.2015 in den verdienten Ruhestand gingen und drei Mitarbeiter (Werkmeister, Tischler u. Installateur) im Haus Graz neue Aufgaben fanden, wurden im Gewerk Maler u. Installateur jeweils ein neuer Mitarbeiter aufgenommen, sowie im Gewerk Dachdecker/Spengler auch ein Mitarbeiter nachbesetzt. Somit hat sich das Dienstleistungsangebot der Werkstätten wiederum, um ein im vergangenen Jahr aus Personalmangel stillgelegtes Gewerk, erweitert. Weiters wurden 2015 auch noch zwei Lehrlinge im Gewerk Maler und Maurer nachbesetzt, sowie in Zusammenarbeit mit dem Team Hausverwaltung ein Gebäudetechniker aufgenommen und ausgebildet.

Als weitere Herausforderungen kann das Team Werkstätten für das Jahr 2015 folgende Aufgaben herausstreichen:

- Steigerung der vom Team erbrachten Leistungsstunden.
- Zusammenführung zweier Standorte.
- Neue Tätigkeiten im Bereich des Denkmalschutzes.
- Zusätzliche Aufgaben wie SLA im Servicebereich, die für die ABI – Abteilung für Bildung und Integration erbracht wurden.
- Verbesserte Planung der Ressourceneinsätze.

Geschäftsbereich Facility Service – Reinigung/Service, Hausverwaltung, Forst

Der Bereich **technisch/kaufmännische Hausverwaltung** bewirtschaftet alle rund 350 Liegenschaften im Hause Graz – Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Feuerwehr, Fachhochschule, Rathaus, Amtshaus, Stadtbibliotheken, Schloßberg, alle öffentlichen WC Anlagen sowie unbebaute Grundstücksflächen in Vertretung der Stadt Graz als deren Hausverwalterin.

Die Vorschreibung und Vereinnahmung der Bestandszinse der GBG von der Stadt Graz, Stadt Graz nahen Betrieben und Dritten für Immobilien aus den Immobilienranchen wird weiterhin im Team Organisations- und Finanzmanagement wahrgenommen.

Die Hausverwaltung verantwortet auch die Energieeffizienz der Gebäudeleittechnik in allen verwalteten Gebäuden. Die Reparaturen bzw. Sanierungen und Erneuerungen werden von der technischen Hausverwaltung jeweils gesteuert und beauftragt und es werden auch GBG-eigene Professionisten zu Reparaturzwecken eingesetzt.

Die kaufmännische Hausverwaltung bewirtschaftet – verrechnet – schreibt vor – Mietentgelte im Namen der Stadt Graz für MieterInnen der Stadt Graz, Betriebskosten, Baurechtszinse bzw. Nutzungsentgelte. Sie nimmt die Interessen des Eigentümers im Bauverfahren und in Rechtsangelegenheiten betreffend Liegenschaften wahr.

Als Dienstleister stellt das Team Reinigung/Service die Reinigung in allen Gebäuden des Hauses Graz sicher. Eine Serviceeinheit von allein rd. 50 MitarbeiterInnen betreut Kinderbetreuungseinrichtungen, öffentliche Gebäude und Schulen und bewirtschaftet mitunter Teile des Winterdienstes, Grünschnitt sowie Sichtung- und Räumungsaktivitäten.

Darüber hinaus fallen in den Geschäftsbereich Facility Service die **Wald- und Forstbewirtschaftung** der stadteigenen Wälder (ca. 600 ha) durch die GBG sowie der Betrieb der Waldschule.

Reinigung und Service

Das Team Reinigung und Service ist das personalstärkste Team in der GBG. Es ist verantwortlich für die Erbringung von Reinigungs- und Serviceleistungen in Büro-, Geschäfts- und Schulgebäuden, Kinderbetreuungseinrichtungen und sonstigen Flächen. Eine optimale Kombination des Personaleinsatzes aus eigenen MitarbeiterInnen und fremdvergebenen Dienstleistungsaufträgen ist stetig eine Herausforderung. MitarbeiterInnen mit verschiedensten Dienstverträgen, Arbeitszeitmodellen und Anstellungsausmaß gilt es sorgsam, in Wahrnehmung der sozialen Verantwortung und in Abstimmung mit dem Betriebsrat, bestmöglich und zum Wohle und Vorteil des Hauses Graz einzusetzen und in Kombination mit externen Dienstleistern, die betreuten Bereiche zu managen.

Das letzte Grazer Tröpferbad in der Friedrichgasse steht ganzjährig den BürgerInnen zur Verfügung und es wird auch ein Kinderbad in Eggenberg im Sommer unentgeltlich den bis zu 12-jährigen Kindern zur Verfügung gestellt und von den MitarbeiterInnen der GBG betrieben. Zu unseren Aufgabenbereichen für das gesamte Haus Graz gehört noch, neben der Bereitstellung der Portierdienste im Rathaus und Amtshaus, auch der Einkauf, Lagerführung und Transport sämtlicher Reinigungs- und Hygieneprodukte.

Rückblick 2015

Auch im Jahr 2015 hat das Team R/S im Rahmen der SLA's Aufträge im Bereich Reinigung/Service zur vollen Zufriedenheit aller KundInnen erfüllt, was auch die Ergebnisse der KundInnen Befragung bestätigten.

Reinigung

Im Laufe des Jahres 2015 konnten alle Aufträge im Reinigungsbereich dank nachhaltigen Optimierungen wie z.B. den Einsatz von differenzierten Dienstleistungsmodellen und flexiblen Einsatz von Eigenpersonal durchgeführt werden und das Auftragsportfolio stetig gehalten werden. Die Aufträge Auster, Schlossbergbahn und Infopoint im Bauamtsgebäude werden auch im nächsten Jahr von den GBG MitarbeiterInnen betreut werden. Im Jahr 2015 wurde, neben dem Trainingszentrum Weinzödl, rd. 9.600 m² zusätzlicher Reinigungsflächen als neuer Auftrag akquiriert.

Um alle Reinigungs- und Serviceleistungen erbringen zu können, ist es aber natürlich auch weiterhin notwendig, dass Dienstleistungsaufträge zur Spitzenabdeckung zugekauft werden.

Der restriktive Personaleinsparungskurs des Gemeinderates konnte in Abstimmung mit dem Eigentümervertreter bei EBITDA Verbesserungen relativiert werden, was in weiterer Folge zur Rekrutierung von neuen MitarbeiterInnen führte. Die Kursänderung ermöglichte schließlich im IV. Quartal auch die Rücknahme von zwei Schulobjekten in die Eigenreinigung.

Qualitätskontrolle

Die MitarbeiterInnen der Qualitätskontrolle betreuen derzeit 125 Objekte (Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen, öffentliche Gebäude und öffentliche WC-Anlagen) und stellen die Qualität der Dienstleistungen, die durch externe Partner erbracht werden, in der Unterhaltsreinigung, Fenster- und Grundreinigung sicher. Im Bereich der öffentlichen WC-Anlagen wurde die Betreuung durch Remuneranten auf das ganze Jahr ausgedehnt. Parallel dazu wurde auch die Qualitätssicherung bei den öffentlichen WC Anlagen auf eine ganztägige (Vormittags- und Nachmittagsschicht) Betreuung ausgedehnt.

Service

Eine Gruppe von rd. 50 HausarbeiterInnen deckt die Serviceerfordernisse und die damit verbundene Logistik in den Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen und in den Amts- und Geschäftsgebäuden ab. Die Leistungspalette umfasst Siedlungstätigkeiten, Winterdienst, Kleinreparaturen, Grünschnitt, diverse Transporte usw. Durch gezieltes Zusammenführen von einzelnen Serviceleistungsbereichen und der Flexibilität der MitarbeiterInnen wird eine optimale Leistung im Team erzielt.

Durch den Einsatz von Erfa MitarbeiterInnen, sowohl im Service- als auch im Reinigungsbereich, konnten Leistungsspitzen und Ressourcenengpässe abgedeckt werden.

Auch im Jahr 2015 wurden zahlreiche innovative Pilotprojekte umgesetzt bzw. weitergeführt:

- **Reinigungsmanagement**

Das Projekt Reinigungsmanagement wurde als GBG-teamübergreifendes Projekt definiert. Mit der Umsetzung des Projektes soll eine sozialverträgliche Optimierung des Reinigungsaufwandes im Hause Graz sichergestellt werden. Ziel des Projektes ist es ein zeitgemäßes, EDV-unterstütztes Instrument zu implementieren, welches zur Ressourcenplanung für die Erbringung der Reinigungsleistungen und zur Steuerung des Personaleinsatzes dient. Ressourcenplanung und Aufwand sind sodann auf Objektebene steuerbar.

- **Negativzeitwirtschaft**

Das Projekt Negativzeitwirtschaft wurde im Jahr 2015 gestartet, umgesetzt und erfolgreich abgeschlossen. Das Ziel eine Zeiterfassung pro MitarbeiterIn im Bereich der Reinigung und die erfassten Leistungsstunden pro Objekt in der bestehenden EDV Landschaft so zu implementieren, dass die bewerteten Leistungsstunden als Aufwand auf die COI-Aufträge verbucht werden, wurde erreicht.

- **Rayonsbildung**

Das Projekt „Rayonsbildung im Raum Graz“ wurde bereits im Jahr 2012 als Meilenstein im ISPP definiert. Die wesentlichen Vorteile des Rayons liegen bspw. in den einheitlichen Dienstzeiten, einfacheren Personaleinsatzplanungen und Vertretungsregelungen, kürzere Anfahrtszeiten, erhöhte Objektkenntnis und stärkere Bindung der MitarbeiterInnen zum Objekt oder bessere Möglichkeiten auf Kundenwünsche zu reagieren uvm. Eine Ausrollung des Pilotprojektes Rayonsbildung bis zum Ausbau einer flächendeckenden Rayonsstruktur im Raum Graz ist als einer der zentralen strategischen Ziele des Teams R/S definiert.

Ausblick 2016

Die Herausforderungen, die auf das Team R/S in den kommenden Jahren zukommen, sind neben der Einhaltung bzw. Senkung der Personalkosten, eine gleichbleibend hohe Qualität der Leistungen bei steigender Flexibilität, zu erbringen.

Eine Erreichung der Zielsetzung ist nur durch Umsetzung von vielfältigen Maßnahmen möglich, wie z.B. durch einen vermehrten Einsatz von Eigenpersonal im kollektivvertraglichen Anstellungsverhältnis in Kombination mit Resultaten aus Projekten, die weitere

organisatorische und wirtschaftliche Optimierungen zum Ziel haben. Schwerpunkt dabei ist auch die Nutzung des Moduls Reinigungsmanagement im CAFM.

Folgende Projekte sind für das Jahr 2016 geplant:

- Fortsetzung und Fertigstellung des Projektes Reinigungsmanagement
- Fortsetzung des Projektes Rayonsbildung
- Vorbereitung und Umsetzung für Insourcing von fremdvergebenen Dienstleistungen im Schulbereich
- Ausbau der Teamcontrolling Instrumente

Im Rahmen des ISPP Workshops wurden diese Optimierungsprojekte als wichtige Schwerpunkte für das Team Reinigung Service definiert. Das Team R/S hat sich zum Ziel gesetzt, als flexibler und kompetenter Dienstleister im Bereich Reinigung und Service im gesamten Haus Graz wahrgenommen zu werden, der auf Erweiterungen und KundInnenwünsche schneller und kostengünstiger reagiert und dadurch eine höhere KundInnen- und MitarbeiterInnenzufriedenheit bzw. -bindung erreicht.

Hausverwaltung

Das Team der Hausverwaltung setzt sich aus der kaufmännischen und der technischen Hausverwaltung inklusive Versicherungsstelle zusammen. Die kaufmännische Hausverwaltung ist für Mietvorschreibungen, Wertsicherungen, Betriebskostenabrechnungen, Mahnwesen - sowie die Abwicklung von Miet- und Bestandsverträgen, Prekarien und sonstigen Vereinbarungen im „Haus Graz“, aber auch für die Abwicklung von Behördenverfahren und die Durchsetzung von Eigentümerrechten im Bauvorhaben zuständig. Die technische Hausverwaltung ist sowohl für die laufende Überwachung eines Gebäudezustandes als auch für die technische Instandhaltungsumsetzung, Instandsetzung und Beauftragung von Sanierungsmaßnahmen verantwortlich.

Die Hausverwaltung ist für die Implementierung des EMS Energiemonitoring System und das Konfigurieren neuer Heizungssysteme im Haus Graz verantwortlich. 83 Liegenschaftsobjekte von Schulen über Kinderbetreuungseinrichtungen bis zu Bürogebäuden wurden teilweise bidirektional miteinander verknüpft und lassen eine zeitnahe Steuerung und Fehlererkennung zu. EMS stellt die bedarfsorientierte und betriebsoptimierte Energie in den jeweiligen Gebäuden sicher.

Die Versicherungsstelle ist als Ansprechpartner im Haus Graz in Versicherungsangelegenheiten für die ordnungsgemäße Abwicklung der einzelnen Schadensfälle, sowie für die Korrespondenz hinsichtlich etwaiger Neueinschlüsse (Vertragsänderungen etc.) für das gesamte „Haus Graz“ zuständig.

Rückblick 2015

Im Jahr 2015 lag der Fokus auf der weiteren Optimierung der Hausverwaltungsabläufe bzw. auf dem Projekt Vorschreibungen ab 2016 zukünftig aus dem CAFM automatisiert erfolgen zu lassen.

Zusätzlich wurde im Team das Projekt „aktives Gebäudemanagement“ gestartet, welches eine wichtige Informationsgrundlage für strategische Immobilienentscheidungen der Stadt Graz ist. Es wurde ein Projekthandbuch erstellt und im Beirat vorgestellt.

Zur zusätzlichen Instandhaltung wurde in der NMS Sport Bruckner das Dach und die Heizung saniert. Es wurden in der VS St. Peter ein Fun Court errichtet, in der NMS Renner die Einfahrtssituation verbessert, in der NMS Albert Schweizer die Kanalanlage im Hof saniert und in der VS/NMS Puntigam der Turnsaal generalsaniert. In Zusammenarbeit mit den ABI – Schulen wurde in der Polytechnischen Schule der Turnsaal auf den Stand der Technik gebracht. Des Weiteren wurden zahlreiche E-Atteste in den Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen und Amtsgebäuden durchgeführt. Eine Großbaustelle war auch der WIKI Hort in der Mariatrosterstraße 194, bei welcher ein kompletter Zubau bei laufendem Betrieb errichtet wurde.

Als weiteres Projekt wurde die Instandsetzung der Barrierefreiheit der Hauptzugänge in den Objekten des Hauses Graz umgesetzt.

Weitere Aufgaben des Teams Hausverwaltung waren die Durchführung der EMS-weiten Umsetzungen von Heizungsumstellungen in Verbindungen mit EMS und einer CAFM-Energieauswertung im Bereich ABI KIBET.

Ausblick 2016

Um die fachgerechte Umsetzung des Projektes „proaktives Gebäudemanagement“ sicherzustellen, werden im Rahmen eines Intensivseminars alle Techniker der Hausverwaltung zu zertifizierten Sicherheitsmanager ausgebildet.

Die Erhebung der Maßnahmenplanung des, ab dem 1.1.2016 geltenden Behindertengleichstellungsgesetzes, wird, in Abstimmung mit dem Behindertenreferat und der Baudirektion, durchgeführt.

Voraussichtliche Bauprojekte sind in Schulen für das Jahr 2016 geplant:

- Sanierung der süd- und ostseitigen Kellerwände in der VS Krones.
- Adaptierung der ehem. Schulwartwohnungen als Unterrichtsräume in den Schulen NMS Albert Schweitzer und NMS St. Johann.
- Schaffung von Gruppenräumen in der Färbergasse 11, ehem. Reformhaus Martin.
- Errichtung eines Sportplatzes in der Keplerstraße auf dem angemieteten Gelände.
- Umbau der Ganztagschule VS Viktor Kaplan.
- Schließanlage Keesgasse.
- Teilsanierung Turnsaal NMS Webling.
- NMS Algersdorf Adaptierungen nach Auszug der Volksschule.

- Sanierung des Sportplatzes St. Leonhard.
- Fenstersanierungen in der VS Gösting und VS Geidorf.

EMS

Das Berichtswesen zur Abrechnung der EMS Dienstleistungen wurde in den SLA's aufgenommen und wird in weiterer Folge konfiguriert und aussagekräftig zur Implementierung in den städtischen Energiebericht eingearbeitet. Des Weiteren werden Standards im Bereich Elektro und HKLS erarbeitet.

Forst

Rund 25 % der Grazer Stadtfläche sind Wald, das sind rund 3.100 ha. Rund 600 ha davon werden vom Team Forst bewirtschaftet und verwaltet. Die Waldflächen reichen vom größten zusammenhängenden Waldbesitz, dem Buchkogel im Westen, über kleinere Waldflächen am Schloßberg, bis zum Leechwald nach Mariatrost und die Umgebung des Schlosses Lustbühel im Osten und von der Kalkleiten im Norden, bis nach Gössendorf im Süden. Dazu kommen die Wasserschutzgebiete der Holding Graz im Bereich Andritz und Kalsdorf.

Der Waldbesitz der GBG inkl. der angepachteten Flächen steht der Bevölkerung als Naherholungsgebiet zur Verfügung. Dafür sorgt das Team Forst und stellt somit auch die Erhaltung aller Funktionen des Waldes sicher.

Was so ein Wald alles zu bieten hat, erfahren unsere „Kleinen“ am Besten in der Waldschule im Grazer Leechwald, in der ganzjährig Führungen mit WaldpädagogInnen angeboten werden.

Grundlegende Zielsetzung der Waldpflege

Die langfristigen Zielsetzungen sind im einstimmigen Gemeinderatsbeschluss vom 05. 10. 2001 festgehalten und werden von der GBG sukzessive umgesetzt.

Aufgaben in diesem Bereich

Entwicklung und Pflege von Erholungseinrichtungen und -flächen zur Sicherung der Naherholung:

- Wald- und Wildbewirtschaftung auf Basis nachhaltiger Konzepte (Leitlinien GR-Beschluss 2001)
- Naturschutz und Biotoppflege
- Information und Öffentlichkeitsarbeit
- Holzvermarktung

Lagebeurteilung

- 2012 wurde die Waldwirtschaftsplanung aus dem Jahr 2001 einer Revision unterzogen. Dabei wurden, entgegen der Stichprobeninventur 2001, die genauen Ergebnisse für den Gesamtbetrieb geliefert, in welcher aber Ergebnisse und vor allem Nutzungsbeschränkungen und Bewirtschaftungsziele für die Einzelflächen unberücksichtigt geblieben sind, die Einzelbestände erhoben und beurteilt, sowie jeder Bestand (Bestandseinheit) einer Betriebsklasse zugeordnet. (Wirtschaftswald A, Erholungswald mit geringen Bewirtschaftungseinschränkungen B, Reiner Erholungswald C, Grundwasserschutz D, Schutzwald außer Ertrag E, Naturschutzwald F, Potentieller Wirtschaftswald G).

Ergebnis: Auf 68 % der Waldfläche ist die übliche Bewirtschaftung erheblich eingeschränkt, was einerseits die wirtschaftlichen Überlegungen beeinträchtigt und andererseits die Pflegenotwendigkeiten im Hinblick auf die Sicherheit für die WaldbesucherInnen drastisch einfordert (§ 1319 ABGB – Verschuldensunabhängige Schadenshaftung des Grundeigentümers).

- Es ist ein enormer Überhang des Altholzes festzustellen, der aufgrund der Naherholungsnutzung nicht nach den üblichen forstlichen Kriterien genutzt werden kann (rd. 45 % der Flächen).
- Der Hauptanteil der Holzvorräte ist in diesen nicht oder nur mit erheblichen Einschränkungen zu bewirtschaftenden Flächen vorhanden (60 % des gesamten Holzvorrates).
- Logischerweise ist dadurch ein geringerer Zuwachs auf diesen Flächen gegeben, was bei regelmäßiger Verjüngung anders zu betrachten wäre.
- Aufgrund des Klimaeinflusses wird in den nächsten Jahren die Fichte als wirtschaftlicher Träger das Betriebsergebnis nur mehr untergeordneten Einfluss nehmen.
- Aufgrund dieser Einschränkungen ist nur ein Hiebsatz von 2.200 bis max. 2.400 FMO jährlich Basis der wirtschaftlichen Überlegungen.

Das bedeutet, dass die wirtschaftliche Ausrichtung des Waldbereiches in der GBG an die realistischen Nutzungen herangeführt werden muss und die daraus resultierenden und notwendigen Pflege- und vor allem Sicherheitsmaßnahmen zum Schutz von Leib und Leben der WaldbesucherInnen einerseits und einer uneingeschränkten Naherholung andererseits in ausreichendem Maße abgegolten werden sollten. (Eine Nachkalkulation der Einsatzzeiten pro Bereich der Forstfacharbeiter der GBG hat ergeben, dass diese 2011 zu 80 % im Rahmen der Arbeiten zur Sicherstellung einer ungefährdeten Naherholung tätig waren. Die Aufwendungen für zugekaufte Dienstleistungen müssen ebenfalls größtenteils in die Sicherung der Naherholungsnutzung investiert werden.)

Daneben müssen auch Strategien zur weiteren Sicherung der Waldflächen aufgrund der immer weiter steigenden Nachfrage im Bereich der Naherholung entwickelt werden, um in diesem Bereich als Dienstleister dieser Nachfrage auch entsprechen zu können.

Strategische Entwicklungsrichtungen (langfristig)

- Weiterführung einer nachhaltigen Entwicklung (betreffend alle Waldfunktionen) der Wälder der GBG.
- Weitere sinnvolle Arrondierung der Waldflächen zur Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichenden Flächen zur Naherholung.
- Entwicklung von Strategien zur Flächensicherung (-arrondierung).
- Anpassung der Strategien an die Ergebnisse der Waldinventur aus 2012.
- Behandlung des Walds weiterhin als weitverzweigtes Ökosystem im urbanen Raum unter Berücksichtigung der potentiell natürlichen Waldgesellschaften – vor allem im Hinblick auf die Herausforderungen durch global- und lokalklimatische Einflüsse.
- Wildbewirtschaftung auch weiterhin im eigenen Bereich halten und den Einfluss darauf sichern.
- Sicherstellung der sicheren Arbeitsbedingungen für die Forstfacharbeiter entsprechend dem letzten Stand der Technik und Sicherheitsanforderungen.
- Laufende Weiterbildung der Mitarbeiter zur Sicherstellung des vorangehenden Punktes.
- Waldflächen wo notwendig weiter erschließen (Buchkogel).

- Pflegeintensive, strategisch nicht bedeutende Kleinflächen sind abzutauschen bzw. zu veräußern.
- Einhaltung des Hiebssatzes.
- Weitere Kooperation mit dem Waldverband Steiermark als kompetenter Ansprechpartner im Bereich des Großraumes Graz für private Waldbesitzer in Fragen der Waldbewirtschaftung und Holzvermarktung.

Umgesetzte Forstliche Maßnahmen (2015)

Bestimmend für die Maßnahmen 2015 waren die enormen Eisbruchschäden aus dem Jahr 2014. Rd. 9.000 fm entsprechen dem 4-fachen Jahreseinschlag – dieser war daher und wird in den kommenden Jahren stark zu reduzieren sein. Dazu ist in den nächsten Jahren aufgrund der klimatischen Extreme mit vermehrtem Auftreten von Schadholz zu rechnen. Es werden daher die Maßnahmen für 2015 erst jetzt aktuell umgesetzt und über das Jahr Ende 2016 durchgeführt.

Aktuelle Planung für den Buchkogel:

Nutzungsplan 2015 - 2016

Durchforstungen Fichtenbestände Buchkogel

	24 y	24 p	23 o	23 p	23 v2	23 w1	23 w2	23 s	Summen	Eingriffintensität	
Fläche	0,97	0,77	0,73	0,52	1,67	1,12	0,74	1,08	7,60	7,60	
Baumart:	VfmD	VfmD	VfmD	VfmD	VfmD	VfmD	VfmD	VfmD	VfmD	%	efm
Fichte	258	290	45	156	193	168	61	120	1291	35%	451,85
Lhh	6	45	1	0	14	0	0	0	66	5%	3,3
Lhw	0	0	5	0	38	0	0	0	43	5%	2,15
Lärche	46	17	4	6	75	44	5	0	197	15%	29,55
Kiefer	0	19	0	0	112	25	0	0	156	20%	31,2
Edellaub	0	0	2	0	16	0	0	0	18	1%	0,18
Buche	0	0	2	0	0	0	0	0	2	0%	0
Summen	310	371	59	162	448	237	66	120	1773		518,23

Kosten:		
efm	pro efm	Summe
520	30,00 €	15.600,00 €

Zu erwartender Erlös:	
-----------------------	--

efm	pro efm	Summe
520	34,00 €	17.680,00 €

Erlös netto	2.080,00 €
-------------	------------

Die Maßnahmen 2015 waren vor allem im Bereich der Neuorganisation der Waldschule, die im Grazer Raum die Basis für die forstliche Öffentlichkeitsarbeit darstellt, angesiedelt. Die ist für das Team Forst der GBG in der Bewirtschaftung der Waldflächen hilfreich, da in der Waldschule von forstlich ausgebildeten Fachleuten Grundlagen zur Wald- und Wildbewirtschaftung vermittelt werden. Umgesetzt wurden dabei:

- Neuorganisation des Teams
- Erneuerung und Aktualisierung des Programmangebots
- Außengestaltung der Waldschule
- Neukonzeption
- Logoentwicklung
- Werbematerial neu (Schlüsselbänder usw.)

In den Wäldern der Holding Graz im Bereich des Wasserwerkes Andritz wurde die gesamte Fläche im Ausmaß von rd. 20 ha durchforstet, wobei rd. 1.200 fm angefallen sind. (Bewirtschaftung für Dritte im Rahmen des SLA).

Erholungsraumsicherung (ABGB § 1319 – Verkehrssicherungspflicht)

Mit dem Verein ERFA wurden in den städtischen Wäldern folgende Projekte mit einem Leistungstundenaufwand von ca. 1.080 Stunden zur Umsetzung gebracht:

WALDORT	ABT.	U-ABT.	Bereich	ART DER TÄTIGKEIT	AUFWAND IN WOCHEN
Schmiedl	77	a – d	Gesamtes Areal	<ul style="list-style-type: none"> • Wartung- / Instandhaltung der Steig- und Wegenlagen • Bachbett von Bruch- und Schadholz freiräumen (Verkläusungsgefahren beseitigen) • Wartung- / Instandhaltung der Bachverbauungen (Sperrrechen aus Lärchenholz) • Instandsetzung der vereinzelter Erholungseinrichtungen 	3
Weisswald	63	a,b	Haltestelle St. Johann	Neophytenbekämpfung 2x pro Saison	2
Ferdinandshöhe	76	a,b	Gesamtes Areal	<ul style="list-style-type: none"> • Wartung- / Instandhaltung der Steig- und Wegenlagen • Freihalten der Aussichtspunkte • Wartung- / Instandsetzung der Erholungseinrichtungen • Neophytenbekämpfung 	2
Rainerkogel	77	a-d	Gesamtes Areal	<ul style="list-style-type: none"> • Wartung- / Instandhaltung der Steig- und Wegenlagen • Freihalten der Aussichtspunkte • Wartung- / Instandsetzung der Erholungseinrichtungen 	2
Stiftingtal	93	S2 – s1	Neuer Waldzugang Stiftingtal	<ul style="list-style-type: none"> • Neophytenbekämpfung (2 x pro Saison) • Wartung- / Instandsetzung der Steig- und Wegenlagen und des Waldzuganges 	2
Lustbühel	43	a,b	Zufahrt Obervatorium	<ul style="list-style-type: none"> • Bruch- und Schlägerungsrestholz geordnet lagern • Wartung- / Instandsetzung der Steig- und Wegenlagen und des Waldzuganges • Neophytenbekämpfung (2 x pro Saison) 	3
Ragnitz	93	Z	Grenze Frankensteingasse und Lagerplatz	Neophytenbekämpfung 2 x pro Saison	1
Steinbergstraße	16	d	Einödstraße	Neophytenbekämpfung 2 x pro Saison	1
Buchkogel	23	a,b	Steiganlage Rudolfswarte	Wartung- / Instandsetzung	2
Plabutsch	13	f,g,k1,k2	Steiganlage (Umgehung Nedoluha – von der Liegenschaftsverwaltung aufgrund vertraglicher Verpflichtungen 2010 errichtet)	Wartung- / Instandsetzung	2

Plabutsch	12	k,h,i	Eisbruchflächen von 2014	Verbisschutz der Aufforstungen (verstreichen der Lärchen)	2
Plabutsch	15	G	Eisbruchflächen von 2014	Verbisschutz der Aufforstungen (verstreichen der Lärchen)	2
Mariagrün	75	f,g,h,b		<ul style="list-style-type: none"> • Bruch- und Schlägerungsrestholz geordnet lagern (gesamte Abt. 75) • Wartung- / Instandsetzung der Steig- und Wegenlagen und des Waldzuganges • Neophytenbekämpfung (2 x pro Saison) 	2
Strassgang – Orthacker			Sanierung des „Oacherlsteigs“	<ul style="list-style-type: none"> • Demontage der alten Steiganlage • Erneuerung der Steiganlage analog Buchkogelsteig und Ferdinandshöhe • Erneuerung des Geländers • Aufstellen einer Bank 	8

Beispielhafte Öffentlichkeitsarbeit / Veranstaltungen

- Waldtag am Grazer Hauptplatz am 10.06.2015
- Rd. 106 Führungen in der Grazer Waldschule mit rd. 1 600 TeilnehmerInnen
- Unterstützung der Forstfacharbeiterstaatsmeisterschaften am Grazer Hauptplatz und Teilnahme im Organisationskomitee, sowie als Oberschiedsrichter bei der Veranstaltung am 29.08.2015.
- Christbaumaktionen u.a. für den Hauptplatz vom Stift Admont (Kaiserau).

Ausblick 2016

Im Jahr 2016 ist entsprechend allen Prognosen und den Erfahrungswerten mit massivem Auftreten von Schadholz durch Borkenkäferbefall und Dürreschäden als Folge der extremen und lange andauernden Trockenheit 2015 zu rechnen. Das Hauptaugenmerk wird auf die Beseitigung des Schadholzes zu richten sein.

Geschäftsbereich Management Service

Organisations- und Finanzmanagement

Das Team Organisations- und Finanzmanagement unterstützt die Unternehmensführung bei der Steuerung des Unternehmens und die Teams bei der Erreichung der vorgegebenen Ziele. Als zentraler Dienstleister sind auch die Wirtschaftsplanerstellung, die Agenden rund um die Wirtschaftsprüfungen und um die Betriebsprüfungen wahrzunehmen. Das laufende Controlling hinsichtlich Leistungserbringung und Leistungsverrechnung, Kalkulation von notwendigen Renditen und Verkaufs- und Ankaufspreisen bilden einen weiteren Schwerpunkt dieser zentralen Organisationseinheit.

Das Team Organisations- und Finanzmanagement prüft Verträge auf ihre Wirtschaftlichkeit in technischer als auch in monetärer Hinsicht.

Die Schad- und Klagelohaltung der GBG-Organe ist hierbei genauso zu berücksichtigen wie die Anforderungen der GBG KundInnen an die Qualität der erbrachten Dienstleistungen oder die marktgerechte Preisgestaltung.

Aufgaben in diesem Bereich tabellarisch:

- Unternehmens-Controlling
- Immobiliencontrolling
- Vorschreibung und Vereinnahmung der GBG Bestandsentgelte
- Clearingstelle Rechnungswesen und Support Rechnungswesen für Teams
- Prozessgestaltung und -management
- Computer Aided Facility Management
- Personalentwicklung
- Personalkosten-Controlling und Personalbewirtschaftungskonzept
- Qualitätsmanagement inkl. IKS
- GBG Akademie
- Fuhrparkmanagement

Vermietungen, Kauf & Verkauf von Immobilien

Die GBG hat im Jahr 2015 Mieteinnahmen in der Höhe von rd. € 27,49 Mio. Diese Mieteinnahmen teilen sich auf wie folgt:

- 1.) Mieterlöse aus Immobilienranchen iHv. rd. € 20,77 Mio.
- 2.) Mieterlöse Stadt Graz und Graz nahe Tochtergesellschaften iHv. rd. € 4,69 Mio.
- 3.) Mieteinnahmen aus Vermietungen an Dritte und sonstige Mieterlöse iHv. rd. 2,03 Mio.

Die GBG hat auch im Laufe des Jahres 2015 wieder Immobilienleasingrückkäufe vorgenommen und wird auch 2016 voraussichtlich Immobilienleasingrückkäufe vornehmen.

Der Verkauf und Ankauf von Immobilien wurde bereits seit 2011 in der neuen Schnittstelle mit der städtischen Immobilienabteilung wahrgenommen. Der Immobilienverkaufserlös beträgt im Jahr 2015 rd. € 3,61 Mio.

Computer Aided Facility Management:

Das CAFM System der GBG ist integrierender Bestandteil der GBG ERB-Softwarelandschaft.

Folgende GBG-Schlüsselprozesse werden derzeit über das CAFM-System abgewickelt:

- Auftragsmanagement
- Berechnung der jeweiligen Vorsteuerabzüge im Aufspaltungsbereich
- Fakturierung im Aufspaltungsbereich
- Lagerverwaltung
- Umlage der Aufwendungen und Erlöse auf Verursacher und Berechnung der jeweilige Vorsteuerabzüge in der Fremdbuchhaltung
- Beschickung der Buchhaltung Stadt Graz mit den Aufwendungen und Erlösen im Rahmen der Fremdbuchhaltung
- Bestandsvertragsverwaltung
- Mietmanagement inkl. Mietvorschreibungen
- Fuhrparkmanagement
- Objekt- und Liegenschaftsinformationen inkl. GIS-Anbindung

Seit 2011 ist es durch den Einsatz des CAFM-Systems möglich, Kosten der Instandhaltung, der Betriebskosten und der Mietentgelte auf Basis jeder Immobilie bzw. auf Basis des jeweiligen Verursachers in einer Immobilie darzustellen und sind diese Kennzahlen mit Grundlage für weitere Immobilienentscheidungen.

Um in der Objekt- und Liegenschaftsinformation eine dem heutigen Stand der Technik entsprechende Datendetailtiefe zu erhalten, müssen sämtliche Gebäude über CAD-Pläne auf Einzelraumbasis erfasst werden. Erst diese Tiefe erlaubt die optimale Unterstützung klassischer Facility Management Aufgaben wie z.B. eines Flächenmanagements oder die Erstellung von aussagekräftigen Kennzahlen wie z.B. Aufwand der Instandhaltung, der Betriebskosten und der Miete jeweils pro m² NF und Organisationseinheit. Diese Fertigstellung der Erfassung der Objekte über CAD-Pläne ist eine der Meilensteine im Team Organisations- und Finanzmanagement und wird mit den derzeitigen Ressourcen voraussichtlich mit Ende 2016 abgeschlossen sein. Mit 31.12.2015 sind 157 Gebäude mit einem Flächenausmaß von rd. 405.000 m² BGF in der CAFM-Datenbank auf CAD-Basis und Raumebene erfasst.

Die Erhebung der vorhandenen CAD-Pläne hat ergeben, dass bei sämtlichen verbleibenden Objekten die CAD-Pläne erst auf Basis einer durchzuführenden Bestandserhebung zu erstellen sind. Um den Zeitplan bis Ende 2016 einhalten zu können, ist es notwendig geworden Bestandserhebungen und Erstellung von CAD-Plänen vermehrt outzusourcen. Zu diesem Zweck wurde 2014 eine europaweite Ausschreibung für die Bestandserhebung der restlichen Gebäude in die Wege geleitet.

Folgende Projekte wurden 2015 fortgeführt, die in weiterer Folge systemische Unterstützung durch die CAFM-Software erhalten werden:

- **GBG Reinigungsmanagement neu**
Über das Reinigungsmanagement wird dem Team Reinigung/Service eine Software zur Ressourceneinsatzplanung, strategischen Planung von Reinigungsleistungen, Angebotslegung und Fakturierung zur Verfügung gestellt.
- **Proaktives Gebäudemanagement**
Sämtliche gesetzlich bedingten widerkehrende Maßnahmen als auch Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen der nächsten 10 Jahre werden im CAFM erfasst und zukünftig über einen CAFM Workflow abgearbeitet.
- **Automatisierte Auftragsarbeitszeiterfassung in den GBG WS**
Um den Aufwand des händischen Zubuchens von Arbeitszeit in den GBG Werkstätten zu reduzieren, wird in einem Pilotprojekt eine App getestet, die es den WS MAinnen ermöglicht, ihre Arbeitszeit auf Aufträge automatisiert zu buchen.

Informationstechnologie, Buchhaltung und Lohnverrechnung

Die Agenden rund um die Infrastruktur der Informationstechnologie, das sind im Besonderen die Hardware und die Software als auch sämtliche Telekommunikationseinrichtungen, sind von der GBG an die ITG outgesourced. Die GBG Buchhaltung und Lohnverrechnung wird operational von der Holding Graz durchgeführt. Das Team O&F bildet hier den zentralen Ansprechpartner für sämtliche buchhalterische Fragen. Mitarbeiter befinden sich derzeit bzw. werden auch zukünftig in einem Ausbildungsverbund mit der Holding stehen.

Controlling & Buchhaltung

Die GBG hat seit Anbeginn ein professionelles Unternehmenscontrolling zur Berichterstattung an die Geschäftsführung, den Aufsichtsrat und die Eigentümerin.

In der Phase „GBG Neu - Aufbau der Ablauforganisation“ wurde 2010 die grundlegende Entscheidung getroffen, dass das Personal, welches in den an die GBG ausgelagerten Organisationseinheiten für die Budgetplanung und Budgetkontrolle zuständig war, jeweils in den Teams verbleibt und das Rechnungswesen (Eingangsrechnungen, Ausgangsrechnungen), das Bestellwesen und die Kostenverfolgung deswegen auch dezentral in den Teams wahrgenommen wird.

Das zentrale Controlling im Team Organisations- und Finanzmanagement hatte die Aufgaben des Unternehmenscontrollings übernommen und ist zuständig für die Erstellung des Wirtschaftsplanes, Übernahme der WP-Zahlen in das SAP, Erstellung der Quartalsberichte für AR und GF und der Berichte an die Eigentümerin, Personalkostencontrolling, Jahresabschluss & Wirtschaftsprüfung als auch Betriebsprüfungen.

Im Jahr 2015 wurde das Berichtswesen weiter angepasst und werden dem AR im Rahmen der Quartalsberichterstattung ab nunmehr Quartalsabschlüsse bereitgestellt.

Die Klärung steuerspezifischer Fragen bzw. die Festlegung der steuerrechtlichen Rahmenbedingungen für GBG-Projekte wird als Aufgabe weiterhin laufend wahrgenommen. Bei finanzrelevanten Prüfungen durch Externe bleibt das Team zentrale Auskunftsstelle. Die laufenden Kosten für externe Beratungen im Rahmen des Jahresabschlusses und der laufenden steuerlichen Beratung konnten im Jahr 2015 weiter gesenkt werden.

Personalentwicklung

In enger Zusammenarbeit mit den einzelnen Teams der Geschäftsbereiche gilt es die von der Eigentümerin vorgegebenen Personalziele bis 2017 zu erreichen. 2012 wurde bereits hierzu ein Grundlagenpapier ausgearbeitet, wie sich voraussichtlich der Personalstand und die Personalkosten entwickeln werden. Dieses Konzept wird jährlich dem neuesten Wissensstand angepasst. Die GBG wird dazu eine proaktive Personalentwicklung betreiben und durch gezielte Fortbildungsmaßnahmen höher qualifiziertes Personal unter den eigenen MitarbeiterInnen rekrutieren. Zu diesem Zweck wurde 2015 in der GBG die „GBG Akademie“ in Abstimmung mit der Holding und dem Magistrat gegründet.

Dazu fanden im ersten Halbjahr 2015 mit allen Teamleitungen Einzelgespräche statt, in denen erhoben wurde, welches GBG Allgemeinwissen unter allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gewünscht wird. Des Weiteren wurden auch jene Themen identifiziert, bei denen die Teamleitungen Schulungsbedarf bei ihren Team-Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sehen. Im zweiten Halbjahr wurden die Themen mit der Geschäftsführung besprochen, teilweise abgeändert bzw. um weitere Inhalte ergänzt. Nachdem alle vorgeschlagenen GBG Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, welche das Wissen an die Kolleginnen und Kollegen transportieren sollten, sich bereit erklärt hatten, diese Aufgabe zu übernehmen, erfolgte die Terminkoordination und Fertigstellung des Ausbildungsprogrammes für die Schulungen des GBG Allgemeinwissens.

Organisationsentwicklung & QM

Aufgrund der 2011 erfolgten Umstrukturierung in der Aufbauorganisation der GBG und den Zielvorgaben der Eigentümerin kam es auch im Laufe des Jahres 2015 zu einem erhöhten Aufwand hinsichtlich der Organisationsentwicklung und im Qualitätsmanagement.

Die Zurverfügungstellung von methodischen Werkzeugen und die Ausgestaltung von Schnittstellen innerhalb der GBG als auch zu den Bereichen der Stadt Graz und ihren Tochterunternehmen als KundInnen aber auch als AuftragnehmerInnen der GBG hatte auch 2015 Priorität.

Im Laufe des Jahres 2013 wurden die Schlüsselprozesse der GBG identifiziert, abgebildet und in der GBG implementiert. Während den Teams Unterstützung bei der Gestaltung der Kern- und Schlüsselprozesse geboten wird, liegt die jeweilige Prozessverantwortung zwar in den Teams, zentral vom Team O&F wird aber das Prozessmanagement wahrgenommen.

Im Jahr 2016 kommt das neue GBG Dokumentenleitsystem, als auch ein neues GBG Intranet zur Umsetzung.

Fuhrparkmanagement

Mit Unterstützung des CAFM – Systems wurde in Kooperation mit der Holding Graz ein Fuhrparkmanagement implementiert, welches der GBG den größten Teil der KFZ Daten zur Verfügung stellt und eine effiziente Bewirtschaftung der KFZ ermöglicht. Ziel dieses Projektes ist, eine Kostenersparung in Bezug auf Einkauf der KFZ, Versicherung, Service, Treibstoff als auch Auslastung der GBG-KFZ zu erzielen. Außerdem sollen Daten über die verschiedenen KFZ schnell und unbürokratisch abgefragt werden können. Das Budget für KFZ An- und Verkauf als auch deren komplette Abwicklung liegt nunmehr in der Verantwortung des Team O&F. Die Ergebnisse aus dem im Jahr 2015 durchgeführten Energieaudit werden zum Anlass genommen um die vorgegebenen Maßnahmen 2016 in die Umsetzung zu bringen und nach Erprobung die Ergebnisse zu evaluieren.

Gesundheitsprojekt

Im Kalenderjahr 2012 wurde in der GBG ein Gesundheitsprojekt ins Leben gerufen, welches den Zweck hat, den MitarbeiterInnen der GBG die Möglichkeit zu bieten sich teilweise gratis oder auch zu vergünstigten Preisen, sportlich zu ertüchtigen.

Kompetenzcenter

Aufgabenstellung

Das Kompetenzcenter umfasst im Wesentlichen folgende Aufgabenbereiche:

- Erstellung, Prüfung von Verträgen und Beratung der Teams in allen rechtlichen Fragen
- Organisation von Aufsichtsratssitzungen und Gesellschafterversammlungen
- Standortberatung, Abwicklung von EU-Förderungen, Beratung in städtebaulichen und raumordnungsrechtlichen Fragen
- Marketing und Öffentlichkeitsarbeit
- Office-Management (Posteingang, Postausgang, Archivierung, Beschaffung von Büromaterial)
- Energieeinkauf

Das Kompetenzzentrum hat im Rahmen seiner Beratungsfunktionen (Recht, Vergabewesen, Standortberatung) zahlreiche Schnittstellen zu den Unternehmensprozessen im operativen Tagesgeschäft. Es ist dadurch vor allem in die zukunfts-gestaltenden Entscheidungsprozesse des Unternehmens aktiv eingebunden und spielt häufig eine Rolle beim Anbieten von neuen Dienstleistungen sowie beim Minimieren bzw. der Abwehr von haftungsrechtlichen Unternehmensrisiken.

Im Bereich Recht und Vergabewesen ist hinsichtlich schwebender und laufender Rechtsstreitigkeiten für das Jahr 2015 Folgendes anzumerken:

1. Mietzins- und Räumungsklage Schloss Reinthal (eingeklagt wurden Mietzinsrückstände seit April 2011): Die GBG hat in der ersten Instanz abermals vollständig obsiegt. Frau Dr. Zidek hat daraufhin einen Verfahrenshilfeantrag gestellt, um weitere Rechtsmittel einlegen zu können. Über den Verfahrenshilfeantrag liegt jedoch noch keine Entscheidung vor. Es bleibt daher noch abzuwarten, ob gegen das Urteil Berufung erhoben wird.
Da die Liegenschaft Schloss Reinthal im Geschäftsjahr 2014 verkauft werden konnte, wird das gegen die Mieterin des Schlosses Reinthal anhängige Mietzins- und Räumungsverfahren zwar formal von der GBG weitergeführt, der Käufer trägt jedoch ab Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages die Kosten für diesen Prozess.
2. Passivprozess wegen Feststellung betr. Schloss Reinthal: Die aufgekündigte Mieterin des Schlosses Reinthal hat gegen die GBG und den Käufer des Schlosses Reinthal eine Klage auf Feststellung der Rechtsunwirksamkeit des Kaufvertrages und Feststellung von Schadenersatzansprüchen eingebracht. Auch hier bleibt abzuwarten, wie über den gestellten Verfahrenshilfeantrag der Klägerin entschieden wird. Die Kosten dieses Gerichtsverfahrens trägt vereinbarungsgemäß der Käufer der Liegenschaft. Die GBG hat diesen Gerichtsprozess in erster Instanz gewonnen. Es bleibt abzuwarten, ob die Mieterin gegen dieses Urteil ein Rechtsmittel erhebt.
3. Klage wegen Schadenersatz Mariatroster Str. 194b
Im Zuge des Teilabrisses eines Nebengebäudes bei der Kinderbetreuungseinrichtung in der Mariatroster Straße 194 wurde das Bestandsgebäude von der beauftragten Baufirma unsachgemäß abgedichtet, sodass es zu massiven Bauschäden im Bestandsgebäude gekommen ist (Durchfeuchtung und Schimmelbildung in den Gruppenräumen des Hortes). Dadurch ist der GBG ein Schaden entstanden. Nachdem die Versicherungen der involvierten Baufirma und der Bauaufsicht, in den Schaden nicht freiwillig eintreten, wurde eine Klage zur Hereinbringung der Forderung eingebracht.
4. Passivprozess wegen Unterlassung von Lärmemissionen:
Hier wurde von einem Nachbarn der VS Gösting eine Unterlassungsklage eingebracht. In diesem Verfahren wurde vorerst einfaches Ruhen vereinbart.

Im Bereich Vergabe und Recht lag ein weiteres Hauptaugenmerk in der Organisation von Aufsichtsratssitzungen und Generalversammlungen sowie in der rechtlichen Beratung und Unterstützung der Teams und bei der Gestaltung von diversen Verträgen und Richtlinien (z.B. Erstellung diverser Nutzungs- und Kooperationsverträge, Dienstverträge, Unterstützung bei der

Erstellung und Aktualisierung von diversen Ausschreibungsunterlagen, Erstellung einer Corporate Governance-Berichtes etc.).

Im Bereich der Standortberatung werden im Auftrag eines GBG-internen Teams oder im Auftrag externer KundInnen (z.B. Bestattung Graz GmbH) professionelle Analysen und Potentialbewertungen durchgeführt, um einen geeigneten Standort zu finden oder Standortpotentiale auszuloten. Ein wesentliches Tätigkeitsfeld in diesem Bereich ist auch die Abwicklung von EU-Förderprogrammen wie etwa Intelligent Energy Europe, Urban Plus ...). Darüber hinaus werden Projektmanagement- bzw. in eigenem oder externen Auftrag Planungsleistungen erbracht.

Das Kompetenzzentrum (Bereich Marketing und Öffentlichkeitsarbeit) hat die Aufgabe, das Unternehmen und seine Leistungen sowohl extern als auch intern bekannt zu machen. Dies erfolgt zum Beispiel durch die Erstellung des Geschäftsberichtes, die redaktionelle Mitarbeit in der „Haus Graz“ MitarbeiterInnen – Zeitung sowie der BIG, über Presseunterlagen für regionale Printmedien, durch die Wartung der Homepage und die Gestaltung von Inseraten und Foldern. Die Beschaffung von GBG eigenen Werbeartikeln und Drucksorten rundet den Bekanntmachungsprozess der GBG ab.

Es wurde ein Kommunikationskonzept erstellt und für alle Teams Kommunikationstoolboxen eingerichtet, die bei der täglichen Arbeit und im Außenauftritt zur Anwendung kommen. Darüber hinaus wurden im Bereich Marketing die gesetzlich vorgeschriebenen Meldungen nach dem Medientransparenzgesetz sowie die Einhaltung der für Unternehmen der Stadt Graz geltenden CD und CI Vorgaben sichergestellt.

Im Bereich Office-Management erfolgt zentral die Abwicklung des Posteinganges und -ausganges, die elektronische Archivierung von Poststücken und die zentrale Beschaffung von Büromaterialien.

Für die Ablöse des alten Archivierungssystems wurde ein Vorprojekt zur strategischen Ausrichtung inkl. einer Kostenschätzung abgeschlossen. Als Ergebnis wurde eine Entscheidungsgrundlage mit dem Projektteam erarbeitet und der erweiterten Geschäftsführung zur Entscheidung vorgelegt. Aufgrund von Kosteneinsparungsvorgaben wurde das Projekt verschoben. Im 4. Quartal 2015 wurde mit der Fortsetzung des Projektes begonnen.

Im Bereich der neuen Aufgabenstellung, Ausschreibung und Vergabe von Energielieferungen für das gesamte „Haus Graz“ wurden im Wesentlichen folgende Ergebnisse erzielt:

Die Einsparung von 1,7 Mio. Euro an Energiekosten jeweils für 2015 und 2016 wurden als Ergebnis der Stromausschreibung den Auftraggebern und auch dem Gemeinderat kommuniziert.

Die Option für die Stromlieferverträge für das Lieferjahr 2018 wurde im Energiebeschaffungsgremium besprochen und gezogen. Die zweite Tranche für das Lieferjahr 2017 wurde preislich fixiert. Weiters wurde die Strom- und Gas-Beschaffungsstrategie in der Version 2.0 aktualisiert. Zur Absicherung gegen steigende Marktpreise wurde auch für das Lieferjahr 2018 ein Sicherheitslimit bei den Energieversorgern eingerichtet. Sollte der Marktpreis um mehr als 10% vom Basiswert steigen, werden die offenen Tranchen Strom 2017 und 2018 und Gas 2017 eingedeckt.

Die Ausschreibung der Erdgaslieferung wurde 2014 abgeschlossen. Die preisliche Fixierung der vier Teilmengen für 2015 wurde im Dezember 2014 abgeschlossen. Das Ergebnis der Preisfixierung ist eine Reduktion des Gasentgelts um ca. 100.000 EUR verglichen mit 2014. Alle Details der Beschaffung wurden in einem GAS-Beschaffungsreport zusammengefasst.

Zu den beschriebenen Punkten wurden insgesamt 2 Gemeinderatsberichte ausgearbeitet, mit der Finanzdirektion und dem Umweltamt abgestimmt, im Gemeinderat eingebracht und beschlossen.

Strategische Entwicklungsrichtungen 3 bis 5 Jahre

Ziel des Kompetenzzentrums ist es, der Geschäftsführung, den einzelnen Geschäftsbereichen und deren Teams eine gute Unterstützung für deren Arbeit zu bieten.

Der Bereich Recht wird sich in den nächsten Jahren verstärkt Umweltthemen widmen. Dazu gehört der Aufbau einer Legal Compliance (Erhebung der umweltrelevanten Gesetze, Verordnungen und Bescheide) für den Bereich Abfallwirtschaft, Energieeffizienz und Arbeitssicherheit.

Die Standortberatung soll neben der Hilfestellung für interne Teams als Dienstleistung für das Haus Graz verstärkt positioniert werden und das Know-how unserer Mitarbeiterin einem breiteren KundInnenkreis zugänglich gemacht werden.

In der Öffentlichkeitsarbeit liegt der Focus vor allem in der Umsetzung und Weiterentwicklung des mit Hilfe eines Beratungsunternehmens erarbeiteten Kommunikationskonzeptes.

Das Office Management soll durch ein übersichtliches, benutzerfreundliches, work-flow-basiertes Dokumentenmanagementsystem verbessert werden, in das die bestehenden Dokumente migriert werden sollen.

Im Bereich Energiebeschaffung ist die Beschaffungsstrategie weiterzuentwickeln und sind die Beschaffungen für Strom für die Optionsjahre 2018 und 2019 und für Gas für die Optionsjahre 2017 bis 2019 mit den Auftraggebern des Hauses Graz abzustimmen und durchzuführen.

Personal

Aufgaben in diesem Bereich

- Anspruchsvolle Schnittstellen innerhalb der GBG zu den Teams Kompetenzzentrum (Vertragsgestaltung) und Organisations- und Finanzmanagement (Personalcontrolling und -entwicklung) bzw. Personalamt Stadt Graz und Holding Graz (Gehaltsverrechnung).
- Organisation Personalmanagement GBG-allgemein inkl. Dienstpostenplan und Personalbedarf
- Personalabrechnung und -verwaltung
- Mit SAP HR ist sichergestellt, dass alle Beschäftigten in der GBG mit einem einheitlichen System erfasst sind und dadurch übersichtliche Gesamtauswertungen zum Thema Personal in der GBG durchgeführt werden können. Die Detailabrechnung und Systempflege findet durch die Holding Graz statt.
- Erstellung von Dienstverträgen, Zusatzverträgen und sonstigen personalrelevanten Schriftstücken
- Personalstandesführung inkl. Gleitzeitadministration und Statistiken
- MitarbeiterInnen- und Lehrlingsbetreuung – Infos, Auskünfte sowie Unterstützung der TL, GBL und Lieferung von Basisdaten für strategisches Personalmanagement
- Arbeitsplatzbeschreibungen

Die derzeit noch unbesetzte Stelle der Teamleitung wird vom Geschäftsbereichsleiter wahrgenommen. Die operativen Aufgaben der Personalstandesführung werden von zwei MitarbeiterInnen in den definierten Schnittstellen zur Holding Graz (Personalabrechnung) und Stadt Graz (Personalamt) durchgeführt. Die Einführung der Negativzeitwirtschaft für das Team Reinigung/Service wurde im Jahr 2014 begonnen und wurde im Jahr 2015 erfolgreich abgeschlossen. Durch eine neue Arbeitseinteilung wurde intern sichergestellt, dass im Krankheits-, Urlaubs-, und Abwesenheitsfall der bisherigen Mitarbeiterin eine – den Anforderungen entsprechende – Vertretung in der GBG vorhanden ist.

Für Themen der Personalentwicklung, Vertragsgestaltung und Gehaltsverrechnung gibt es eine interne Schnittstelle zwischen den Teams Organisations- und Finanzmanagement und Kompetenzcenter. Die Aufgabenstellung „Organisation und Abwicklung von Bewerbungsverfahren“ wurde im Sommer 2015 vom Team Organisations- und Finanzmanagement nunmehr ins Team Personal übertragen.

Die von der GBG von Beginn an gelebten Prinzipien eines transparenten, internen Arbeitsmarktes und der Wertschätzung der Leistungen der MitarbeiterInnen ermöglichen es, sich im Rahmen von internen Ausschreibungen auf höher qualifizierte Stellen zu bewerben bzw. ihr Beschäftigungsausmaß zu erhöhen.

Hinsichtlich der derzeitigen Situation am Arbeitsmarkt für junge Menschen wurde die Lehrlingsinitiative der Stadt Graz in den letzten Jahren intensiv unterstützt und wurden bzw. werden zusätzliche Lehrlinge in der GBG ausgebildet. Im Schnitt sollen durchschnittlich 10 Lehrlinge in der GBG in Ausbildung stehen und soll es auch zukünftig sowohl mit der Holding Graz als auch mit der Privatwirtschaft einen Ausbildungsverbund geben.

Im Jahr 2015 liefen auch bereits die für die GBG neuen Fachausbildungen ForstfacharbeiterIn und Installations- und GebäudetechnikerIn erfolgreich in der GBG an und wird zusätzlich bei den 7 verschiedenen Berufsbildern im kommenden Jahr auch die Lehre mit Matura forciert.

Zukünftig soll die Zahl von 10 Lehrlingen gehalten werden, wobei hier primär fachspezifische Ausbildungen im Kerngeschäft der GBG zur Umsetzung kommen werden und unter der Voraussetzung einer Nachbesetzungsmöglichkeit. Im Rahmen der Personalbedarfsplanung soll zumindest für einen Teil der Auszubildenden eine langfristige Anstellung in der GBG möglich sein. Dies soll unter Einbeziehung von Förderungsinstrumenten über das AMS und im Einklang mit dem Personalbewirtschaftungskonzept erfolgen.

Die Objektivierungsrichtlinie kam auch im abgelaufenen Jahr 2015 zur Gänze zur Umsetzung.

Ausblick 2016

Das im Jahre 2014 mit allen Teams gemeinsam gestartete Projekt Arbeitsplatzbeschreibungen, wurde 2015 fortgeschrieben und konnte für die Geschäftsbereiche Baumanagement und Management Service fertiggestellt werden. Im Geschäftsbereich Facility Service wird die Erarbeitung von Arbeitsplatzbeschreibungen für alle Teams bis voraussichtlich II. Quartal 2016 abgeschlossen sein.

Die Arbeitsplatzbeschreibungen werden dann auch in das SAP HR eingepflegt und stehen den Führungskräften dieses zusätzliche Instrument dann zur Verfügung.

Zur Erreichung der Eigentümergegebenen wird die GBG auch in den nächsten Jahren ihr Produktportfolio weiter anpassen, ändern bzw. erweitern und die Personalressourcen in quantitativer als auch qualitativer Hinsicht anpassen. Personalaufnahmen werden unter der Voraussetzung der EBITDA Verbesserung in der bisherigen Abstimmungsform mit dem Personal- und Finanzstadtrat weiter zum Tragen kommen.

Dazu wird die im Jahr 2015 erarbeitete mittelfristige Personalbedarfs/-planung eingesetzt und in Zusammenarbeit mit den Führungskräften der GBG-Teams auch zielgerichtete Personalentwicklungsmaßnahmen umgesetzt. In diesem Zusammenhang wurde 2015 auch bereits die erste Veranstaltung der GBG Akademie abgehalten und die Jahresplanung für 2016 und 2017 erstellt.

Die Personalentwicklung wird sich in Zusammenarbeit mit den Personalentwicklungsabteilungen der Stadt Graz und der Holding Graz im Laufe der nächsten Jahre aus diesem Grund der Herausforderung stellen durch gezielte Fortbildungsmaßnahmen höher qualifiziertes Personal unter den eigenen MitarbeiterInnen zu rekrutieren.

Die Anwendung der zutreffenden gesetzlichen Kollektivverträge kam bzw. kommt auch in Zukunft zum Tragen und wird von der GBG an den bestehenden gesetzlichen Kollektivverträgen in der GBG festgehalten.

b) Bericht über Zweigniederlassungen

Die Gesellschaft hat ihren Sitz seit März 2013 in der Conrad-von-Hötzendorf-Straße 94, 8010 Graz und verfügt derzeit über keine Zweigniederlassungen. Die Zentrale befindet sich in der Conrad-von-Hötzendorf-Straße, insgesamt hat die Gesellschaft 4 Standorte.

c) Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Im Zuge der Definition von Leistungsindikatoren in den einzelnen Geschäftsbereichen unseres Unternehmens wurde aufbauend auf das bisherige Konzept der integrierten Jahresplanung im Jahr 2012 der ISPP – Integrierte Strategische Planungs-Prozess neu eingeführt, in dem auf Basis der Eigentümergegebenen und der Vorgaben der Geschäftsführung ein mit den TeamleiterInnen und Geschäftsbereichsleitern erarbeitetes Strategiepapier entwickelt wurde. Die darin vereinbarten Ziele bzw. Meilensteine für 2014 sind vom Aufsichtsrat auch als Leistungsindikatoren für die erweiterte Geschäftsführung festgesetzt worden. Dieser Prozess fand auch 2014 Anwendung und es wurde das Strategiepapier für 2015 erweitert. Die für jeden Geschäftsbereich aufgrund seiner Unterschiedlichkeit und zugleich Schnittstellen zu anderen Geschäftsbereichen der GBG definierten Leistungsindikatoren ermöglichen einerseits der Geschäftsführung eine zielgerichtete Steuerung der einzelnen Geschäftsbereiche und andererseits stellen sie für die Eigentümerin als auch für den Aufsichtsrat einen wesentlichen Erfolgs- bzw. Beurteilungsmaßstab für die Leistung und die Lage der GBG dar.

Bei den finanziellen Leistungsindikatoren wird im Lagebericht schwerpunktmäßig auf die Betrachtung der Mieterlöse (aufgegliedert nach Mieterlöse aus Immobilientransfers, Stadt Graz oder städtischen Unternehmen und von Dritten), die Aufspaltungserlöse und die Betrachtung der Eigenmittelquote nach § 23 URG Bezug genommen.

Den finanziellen Leistungsindikatoren ist eine Reihe von sonstigen nicht direkt finanziell quantifizierbaren Leistungsindikatoren wie z.B. Termintreue im Baumanagement, Kundenzufriedenheit, Architekturqualität oder Energieeffizienz, die zur Steuerung des operativen Geschäftsverlaufs wesentlich sind, vorgelagert.

Im Jahr 2015 wurde ein Wirtschaftsplan für 2016 erstellt und mit der FD fristgerecht abgestimmt und im Aufsichtsrat beschlossen.

Die im Laufe des Jahres 2012 ausgearbeiteten bzw. eingeführten Workflows in den Bereichen der Eigenbuchhaltung, Fremdbuchhaltung und internes Auftragsmanagement wurden mit Unterstützung von externen Spezialisten von SAP, sMotive und BDO weiterentwickelt und kleinere Anpassungen zur weiteren Erhöhung der Qualität umgesetzt.

Weitere Optimierungen und Anpassungen werden auch in den kommenden Jahren in allen Teams zur Umsetzung kommen. Nach der Zusammenlegung der Werkstättenstandorte Sturzgasse und Körblergasse im I. Quartal 2015 wird voraussichtlich 2018 und 2025 die nächste Standortzusammenlegung durchgeführt, so dass sämtliche Teams an einem zentralen Standort in zentraler Lage in Graz gebündelt sind. Die damit einhergehenden Schritte werden als Leistungsindikatoren für die betroffenen Führungskräfte im ISPPapier Berücksichtigung finden.

Die Vorgaben für die Adaptierung der Beteiligungscontrollingberichte wurden laut Steuerungsrichtlinie eingearbeitet, die wesentlichen Anpassungen wurden der ausführenden Stelle (Holding Graz) mitgeteilt und dort auch umgesetzt.

Die geforderte Umstellung im Berichtswesen erfolgte für das Beteiligungscontrolling und den Aufsichtsrat. Im Laufe des Jahres 2014 wurden alle Berichte gemäß der Richtlinie erstellt. Für 2015 erfolgt der weitere Ausbau des AR-Reportings, indem verstärkt auch die bilanzielle Seite und ein Personalreport in den Quartalsreport eingearbeitet wurden. Darüber hinaus wurde das Projekt „Erweiterung des zentralen Unternehmenscontrollings um Aspekte des operationalen Bereichscontrollings“ in die Umsetzung gebracht, das eine zusätzliche Qualität in den zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumenten für die Organe der Gesellschaft bzw. einzelnen Führungskräfte mit sich gebracht hat.

Geschäftsjahr 2015
Lagebericht - Finanzielle Leistungsindikatoren

<u>Erfolgswirtschaftliche Kennzahlen</u>	2013 in TEUR	2014 in TEUR	2015 in TEUR
1 Umsatzerlöse (Sales Revenue)			
Umsatzerlöse	44.659,8	60.000,3	55.417,9
2 Ergebnis vor Zinsen und Steuern (Earnings before Interest and Tax - EBIT)			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EGT)	-1.019,1	-1.083,6	1.737,0
+ Ergebnis aus Finanzierung	10.196,4	11.363,5	9.250,4
= Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	9.177,3	10.279,9	10.987,4
3 Umsatzrentabilität (Return on Sales - ROS)			
= $\frac{\text{Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)}}{\text{Umsatzerlöse}}$	20,55%	17,13%	19,83%
4 Eigenkapitalrentabilität (Return on Equity - ROE)			
Eigenkapital - AB	47.560,3	106.517,2	105.395,2
Eigenkapital - EB	106.517,2	105.395,2	207.295,3
Durchschnitt (= (AB + EB) / 2)	77.038,8	105.956,2	156.345,3
= $\frac{\text{Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EGT)}}{\text{durchschnittliches Eigenkapital}}$	-1,32%	-1,02%	1,11%
5 Gesamtkapitalrentabilität (Return on Investment - ROI)			
Gesamtkapital - AB	513.877,1	612.470,9	606.888,8
Gesamtkapital - EB	612.470,9	606.888,8	711.521,8
Durchschnitt (= (AB + EB) / 2)	563.174,0	609.679,8	659.205,3
= $\frac{\text{Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)}}{\text{durchschnittliches Gesamtkapital}}$	1,63%	1,69%	1,67%
6 Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation - EBITDA)			
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	9.177,3	10.279,9	10.987,4
+ Jahresabschreibungen vom Anlagevermögen (ber. um außerplanmäßige Abschr. und Abschr. vom FAV)*	8.495,752	8.855,473	9.325,414
= Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	17.673,0	19.135,4	20.312,9
* außerplanmäßige Abschr. und Abschr. vom FAV	5,5	505,3	0,0

Geschäftsjahr 2015

Lagebericht - Finanzielle Leistungsindikatoren

<u>Finanzwirtschaftliche Kennzahlen</u>	2013 in TEUR	2014 in TEUR	2015 in TEUR
1 Nettoverschuldung (Net Debt)			
Anleihen	196.898,4	185.920,0	174.910,5
Verbindlichkeiten gegenüber			
+ Kreditinstituten	118.984,4	111.384,6	98.448,7
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen			
+ Unternehmen	135.000,0	175.000,0	200.000,0
= verzinsliches Fremdkapital	450.882,8	472.304,6	473.359,2
verzinsliches Fremdkapital	450.882,8	472.304,6	473.359,2
- liquide Mittel	-221,3	-245,1	-225,7
= Nettoverschuldung (Net Debt)	450.661,5	472.059,4	473.133,5
2 Eigenkapitalquote (Equity Ratio)			
Eigenkapital - EB	106.517,2	105.395,2	207.295,3
Gesamtkapital - EB	612.470,9	606.888,8	711.521,8
= $\frac{\text{Eigenkapital - EB}}{\text{Gesamtkapital - EB}}$	17,39%	17,37%	29,13%
3 Verschuldungsgrad (Gearing)			
= $\frac{\text{Nettoverschuldung (Net Debt)}}{\text{Eigenkapital}}$	423,09%	447,89%	228,24%

Bei den Kennzahlen für das Jahr 2015 ist anzumerken, dass das Eigenkapital aufgrund einer phasenkongruenten Ausschüttung der Grazer Unternehmensfinanzierungs GmbH nur kurzfristig angestiegen ist. Im Folgejahr ist eine Ausschüttung iHv. EUR 143.718.593,00 geplant, sodass sich alleine dadurch das EK der Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH auf EUR 63.576.755,91 verringert.

Geschäftsjahr 2015

Lagebericht - Finanzielle Leistungsindikatoren

<u>Geldflussrechnung (Cash-flow Statement) nach KFS BW2</u>		2013	2014	2015
		in TEUR	in TEUR	in TEUR
1.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EGT)	-1.019	-1.084	1.737
2.	Überleitung auf den Netto-Geldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	16.069	8.396	7.449
a)	+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Vermögensgegenstände des Investitionsbereiches	8.501	9.361	150.651
b)	-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Investitionsbereiches	0	71	-74
c)	- Auflösung Investitionszuschüsse	-177	-180	-247
d)	-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	218	7.214	-144.155
e)	+/- Zunahme/Abnahme von Rückstellungen	-215	-157	-1.829
f)	+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	7.743	-7.913	3.102
3.	Netto-Geldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Z 1+2)	15.050	7.312	9.186
4.	- Zahlungen für Ertragsteuern	-5	-9	-2
5.	Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit (Z 3+4)	15.045	7.303	9.184
6.	+ Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)	57	0	136
7.	+ Einzahlungen aus Finanzanlagenabgang und sonstigen Finanzinvestitionen	0	0	2.197
8.	- Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne Finanzanlagen)	-8.008	-11.070	-13.183
9.	+ Einzahlungen für Subventionen	82	639	372
10.	- Auszahlungen für Finanzanlagenzugang und sonstige Finanzinvestitionen	0	0	-60
11.	Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit (Z 6+7+8+9+10)	-7.869	-10.431	-10.538
12.	- Gewinnausschüttungen	-20.000	-19.488	0
13.	+/- Erhöhung/Verminderung Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	81.873	41.217	25.280
14.	-/+ Auszahlungen/Einzahlungen iZm Finanzkrediten	-58.288	-7.599	-12.936
15.	- Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen	-10.868	-10.978	-11.009
16.	Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit (Z 12+13+14+15)	-7.283	3.152	1.335
17.	zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (Z 5+11+16)	-108	24	-19
18.	+ Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	329	221	245
19.	Finanzmittelbestand am Ende der Periode (Z 17+18)	221	245	226

d) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es gab keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

e) Sonstige Ereignisse

Corporate Governance und Compliance Bericht für das Jahr 2015

Gemäß Pkt 7. Präambel des Gesellschaftsvertrages vom 22.12.2010 hat sich die GBG freiwillig verpflichtet, jährlich einen Corporate Governance Bericht im Sinne des Art. 1 des Unternehmensrecht-Änderungsgesetzes 2008 iVm § 243 (b) UGB idF des AktRÄG 2009 vorzulegen.

Als Grundlage für den jährlichen Corporate Governance Bericht hat die Gesellschaft, gemeinsam mit der Finanzdirektion unter Einbindung der weiteren Eigentümer, einen Corporate Governance Kodex für die GBG auf Grundlage des Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCG; Stand Jänner 2010) erarbeitet.

Der Corporate Governance – Bericht wird dem AR im I. Quartal vorgelegt, wobei der Compliance Bericht für das Jahr 2015 ebenso erstellt wurde.

Ad II.)

Projekt- und Risikomanagement

Projektmanagement

Das Projektmanagement der GBG erfolgt auf Basis einer Projektmatrix. Projekte werden von der erweiterten Geschäftsführung definiert und nach deren Beschluss in die Projektmatrix aufgenommen, sowie intern den Geschäftsbereichs- und ProjektleiterInnen zugeordnet.

Zu diesem Zwecke werden sämtliche Projekte mittels eines Projektantrags, eines Risikomanagementblattes und eines verbindlichen Quartalsberichts erfasst. Die wesentlichen Änderungen werden mittels eines verbindlichen Änderungsantrages aufgezeichnet. Eine Gesamtprojektübersicht wird in der Projektmatrix geführt. Darüber hinaus wurde im Jahr 2014 auch ein neues Instrument (COI/Projektformular) eingeführt, das neben den wichtigsten Eckdaten des Projektes, auch die steuerliche Behandlung und Abstimmungen aus rechtlicher und versicherungstechnischer Sicht umfasst. Seit Anfang 2015 werden Projekte formal nur beendet, wenn ein standardisierter Projektabschlussbericht vorgelegt wird.

Darüber hinaus wird mit Hilfe der Software SIDOUN COOR im Baumanagement eine durchgängige Kostenübersicht nach Projektphasen verbindlich für das einzelne Projekt vom jeweiligen Projektleiter gewährleistet, das den Bedürfnissen des modernen Baumanagements auf Bauherrenseite entspricht, und in der, neben der Kostenkontrolle, auch das Änderungsmanagement, die Nachtragsverwaltung und die Rechnungsfreigabe zentral verwaltet werden können.

Hinsichtlich der Aufgabenänderungen in Folge des Projekts „Haus Graz“ wurden im Laufe der Umsetzung die neuen Schnittstellen und Prozessabläufe erarbeitet und diese zwischen den Teams in der GBG im Laufe der weiteren Organisationsentwicklung während des Jahres 2015 weiter umgesetzt und geschärft.

Die Vorgaben im Projektmanagement der GBG stellen auch die nichtfinanziellen Leistungsindikatoren (wie z.B. Termintreue im Baumanagement) sicher bzw. leisten dazu einen wichtigen Beitrag.

Das oben beschriebene zusätzliche Instrument inkl. teamübergreifendes Projektgenehmigungsverfahren dient der Unterstützung der weiteren Qualitätssteuerung im Projektmanagement und soll durch den Aufbau von weiteren Standards im Bereich Bau, Planung und HKLS weitere Synergien zwischen den Teams der GBG bringen und nachhaltig zu Kosteneinsparungen im Lebenszyklus der Immobilie beitragen.

Risikomanagement

Das Risikomanagement in der GBG ist ein dynamischer und andauernder Prozess. Die Geschäftsführung geht von folgenden 3 Schwerpunktbereichen aus:

- Projektrisiko
- Beteiligungsrisiko
- Finanzierungsrisiko

Projektrisiko

Die Erfassung aller in Betracht kommender Risiken erfolgt pro Projekt (jedes Projekt ist in der Projektmatrix erfasst) in Form einer Ampelmatrix. Es werden dabei das Risiko identifiziert, die Eintrittswahrscheinlichkeit erwogen, die Bedrohungshöhe abgeschätzt, der maximale Schaden und die Gegenmaßnahmen definiert. Die Bestandsaufnahme und Anpassung an die jeweilige Situation erfolgt im Rahmen der integrierten Jahresplanung auf Geschäftsbereichsebene. Zukünftig kommt es durch die Reduzierung der am Markt orientierten Projektentwicklung zu einer Projektrisikoreduzierung, da vor Beginn eine Beschlussfassung auf Eigentümerseite vorliegen wird und diesbezüglich auch Verwertungsrisiken reduziert sein werden.

Beteiligungsrisiko

Im Bereich des Beteiligungsmanagements der GBG wurden hinsichtlich des Beteiligungscontrollings und des Risikomanagements verbindlich zu erstellende Quartalsberichte in die Wege geleitet. Besonderes Augenmerk wird dabei auch auf die Anforderungen des AR gelegt (Hinweis Projekt „Erweiterung des zentralen Unternehmenscontrollings um Aspekte des operationalen Bereichscontrollings“). Der Jahresabschluss der GUF wird einer Wirtschaftsprüfung unterzogen.

Darüber hinaus wurde mit der Stadt Graz ein Stimmrechtsbindungsvertrag hinsichtlich der Beteiligung der GUF abgeschlossen. Die Ostbahnhof Projekt GmbH wurde aufgrund des Wegfalles der Geschäftsgrundlage am 3.2.2015 im Firmenbuch gelöscht. Mit Projektende der IPG wurde die Beteiligung an dem PPP Projekt im Dezember 2015 verkauft.

Finanzierungsrisiko

Per GR-Beschluss wurde im Jahre 2004 eine zwischen Finanzdirektion und der Geschäftsführung der GBG ausverhandelte Generalfinanzierungsvereinbarung in Kraft gesetzt. Diese Generalfinanzierungsvereinbarung sichert der GBG nach Durchlaufen eines exakt definierten Prozedere bei der Erstellung des Wirtschaftsplans eine Finanzierung des Jahresfinanzmittelbedarfs und damit verbunden eine Haftung seitens der Stadt für die aufgrund des Wirtschaftsplans erfolgten Fremdmittelaufnahmen zu. In den letzten Jahren kam es dabei aber nicht mehr zu direkt am Finanzmarkt von der GBG aufgenommenen Anleihen bzw. Darlehen, sondern wurden die Finanzierungslinien über die Grazer Unternehmensfinanzierungsgesellschaft aufgenommen, sodass die nicht benötigten Haftungsgarantien der Stadt Graz entwertet wurden.

Dass bei einem so stark fremdmittelfinanzierten Unternehmen wie der GBG dem Zinsrisiko besonderes Augenmerk gewidmet wird, ist selbstverständlich. Bei den Fremdmittelaufnahmen für die bis jetzt 11 Immobilientransaktionen ist das Zinsrisiko durch eine per GR-Beschluss zugesicherte Mietenanpassung „gehedgt“: so erfolgt bei einem Teil der Immobilientransaktionen eine Anpassung sowohl nach dem 6-Monats EURIBOR als auch dem VPI, in Teilen der Immobilientransaktionen ausschließlich nach dem VPI.

Bei den in der Vergangenheit abgewickelten Eigenprojekten der GBG (Projekte, die nicht mit der Stadt Graz oder Graz nahen Gesellschaften im Zusammenhang stehen) wurden die Mieterlöse ebenfalls nach dem VPI indiziert.

Zum Stichtag 31.12.2015 bestehen zur Zinssicherung von zwei Anleihen bei der UniCredit Bank Austria AG zwei laufzeitkongruente Swap-Verträge. Das Ziel dieser Swap-Verträge besteht darin, eine Umwandlung des variablen Zinssatzes in einen fixen Zinssatz zu erwirken.

Ad III.)

Bericht über Forschung und Entwicklung:

- Kooperation mit der FH Wiener Neustadt und FH Joanneum:
Im Jahr 2015 wurden einerseits mit der FH Joanneum eine Zusammenarbeit zum Forschungs- und Gestaltungsprojekt Urban Gardening und andererseits mit der FH Wiener Neustadt zwei Masterarbeiten vorbereitet. Ebenso wurde mit der Campus 02 eine Bachelorarbeit vergeben.
- Mit der Uni Graz und dem Bundesdenkmalamt gibt es eine Kooperation zur Wiedererrichtung des Jesuitenrefektorium am Rosenhain. In diesem Zusammenhang liegen die notwendigen Genehmigungsbescheide vor.
- Zur Verbesserung der Servicequalität bzw. -sicherung, wurde 2014 ein Beschwerdeportal mit der ITG entwickelt, das 2015 als Pilotprojekt mit dem ABL eingeführt wurde und in den nächsten Jahren zum Serviceportal für unser KundInnen entwickelt werden soll.
- Gemeinsam mit der ITG wird an einem neuen Dokumentenleit- und Managementsystem gearbeitet, das im Jahr 2016 fertiggestellt werden soll und eine in diesem Teilbereich nachhaltige Änderung der Unternehmenskultur mit sich bringen wird.

Ad IV.)

Ausblick

Die Herausforderungen für die GBG werden auch im Jahr 2016 und Folgejahren anspruchsvoll bleiben und weiterhin vom konsequenten Konsolidierungsweg der Stadt Graz geprägt sein. Im Überblick stehen wir vor folgenden Herausforderungen:

1. Zielvorgaben werden mit den Eigentümern gemeinsam vereinbart!

Die Zielvorgaben für die GBG werden in einem gemeinsamen Prozess zwischen GBG und den Eigentümern erarbeitet. Zielvereinbarungen hinsichtlich Investitionen, EBITDA und Personalkostenentwicklung sind ebenso wie Qualitätsziele Teil des Prozesses.

2. Heben und Finden von neuen Synergiepotentialen zur langfristigen Senkung der FM-Kosten!

Eine weitere große Herausforderung für die nächsten Jahre stellt die Erreichung der im Jahr 2010 erhobenen Synergiepotentiale für die Jahre 2014, 2015 und Folgejahre dar. Bis 2016 sollen diese auf jährlich EUR 3,7 Mio. gesteigert werden. In den vergangenen Jahren ist es uns gemeinsam mit unseren KundInnen gelungen, dafür notwendige Potentiale zu heben und auch noch weitere zu finden. Im Jahr 2012 wurde zum Beispiel erstmalig eine direkte Verrechnung der Reinigungsdienstleistungen mittels Service Level Agreements (SLA) durchgeführt. Durch die damit verbundenen Maßnahmen konnten sechsstellige Einsparungen im Haus Graz erzielt werden. Weitere Maßnahmen:

- Weitere Einsparungspotentiale zwischen den KundInnen und der GBG suchen und vereinbaren
- Übernahme der federführenden Rolle in der Frage der Energieeffizienz und Energiebeschaffung

3. Kostendeckung mit marktkonformen und konkurrenzfähigen Preisen erreichen!

Ebenso werden Kostenoptimierungsmöglichkeiten ständig auszuloten sein. In zahlreichen Geschäftsprozessen können durch die Umsetzung von weiteren Vereinfachungsmöglichkeiten zwischen der GBG als Shared Service Gesellschaft und unseren KundInnen Verbesserungen erzielt werden:

- Outsourcing wo sinnvoll verstärken, Insourcing von Leistungen die Kerngeschäfte der GBG sind (z.B. Rückholung von Schulobjekten in die Eigenreinigung)
- Konsequentes Durchleuchten aller GBG Bereiche auf Reduktionsmöglichkeiten von Abläufen und „Overheadkosten“
- Durch Benchmarks so nah wie möglich zu marktkonformen Leistungsansätzen und Preisen kommen
- Die GBG eigenverantwortlich machen für die Aufgaben laut Satzung insbesondere Instandhaltung
- Verrechnungspreise sollen Marktpreisen entsprechen

4. Steigerung der MitarbeiterInnenzufriedenheit!

Im vergangenen Jahr haben wir eine breit angelegte MitarbeiterInnen- und KundInnenbefragung durchgeführt. Es gilt nunmehr die Ergebnisse daraus in die Prozesse aufzunehmen, um eine weitere Verbesserung der Professionalisierung zu erreichen und letztendlich die Zufriedenheit von unseren MitarbeiterInnen und KundInnen zu steigern:

- Ergebnisse aus der MitarbeiterInnen- und KundInnenbefragung in die Prozesse aufnehmen, vereinzelt festgestellte Verbesserungspotentiale optimieren (Stichwort GBG Akademie als zentrales Personalentwicklungsinstrument)
- Wiederholung der jeweiligen Befragung

5. Die GBG zum professionellen Servicedienstleister für alle Institutionen im „ Haus Graz“ entwickeln!

Vom gewinnorientierten Grundstücksbevorratungsunternehmen über ein kostendeckendes Shared Service Unternehmen zum professionellen Servicedienstleister für alle Organisationen im „Haus Graz“ (neue KundInnen und Volumina):

- Spezielle Professionalisierungsstrategien in allen Teams
- Flexibilisierung der Dienst/Einsatzzeiten
- Konkrete Zielgruppe definieren
- Kooperation und Erfahrungsaustausch mit anderen FM Instituten stärken

6. GBG ist Wissens- und Kompetenzcenter im Haus Graz für Facilitymanagement und Facilityservice!

Zur damals gegebenen Grundaufgabe sind das Projektentwicklungs- und Baugeschäft, die Hausverwaltung, die Erbringung von Reinigungs- und Servicedienstleistungen, Werkstättenleistungen, die Waldbewirtschaftung und zuletzt der zentrale Energieeinkauf dazugekommen.

- Durch gezielte Personalentwicklungsmaßnahmen vorhandene Potentiale fördern bzw. entwickeln und damit zusätzliches Know-how schaffen
- Wissenstransfer fördern (GBG-Akademie)

7. Die Qualität unserer Dienstleistungen für unsere KundInnen ausbauen und sichern!

Großes Augenmerk wird schließlich auf die Qualitätssicherung für sämtliche Dienstleistungsaufträge zu legen sein. Dabei gilt es die MitarbeiterInnen jedes Teams bestmöglich darauf vorzubereiten, die Qualität unserer Leistungen für unsere KundInnen sicher zu stellen.

- Einführung von neuen Qualitätsmanagementinstrumenten und -prozessen
- Prüfen ob GBG eine neue, andere Kommunikation zu Kunden (Besteller und Nutzer) aufbauen sollte
- Beschwerdeportal zum Serviceportal entwickeln

8. Wahrnehmungsfähigkeit und Sensibilität aller MAInnen steigern und sichern, dass Themen bearbeitet und gelöst werden!

Unserem selbstgestellten Ziel, das Unternehmen als kompetenten, serviceorientierten Ansprechpartner für unsere KundInnen zu positionieren, sind wir schon einen großen Schritt nähergekommen. Für unsere KundInnen im „Haus Graz“ möchten wir kompetente Ansprechpartnerin von Projektentwicklung über Baumanagement bis hin zum Betrieb von Gebäuden sein. Wir bewirtschaften weiters die Liegenschaften über den gesamten „Lebenszyklus“ und bemühen uns, einen perfekten Service zu bieten und von unseren KundInnen als kompetenter „Kümmerer“ während des ganzen Lebenszyklus wahrgenommen zu werden.

- Bewusstsein schaffen für Sensibilität
- Checklisten als Instrumente verstärkt einsetzen

Graz, am 9. März 2016

Mag. Günter Hirner
Geschäftsführer



Allgemeine Auftragsbedingungen für Abschlussprüfungen (AAB AP 2011)

Auszug aus den vom Vorstand der Kammer der Wirtschaftstreuhänder mit Beschluss vom 8.3.2000 zur Anwendung empfohlenen Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe, umfassende Teile der Präambel und die Punkte 1 bis 16 des I. Teiles. Adaptiert vom Arbeitskreis für Honorarfragen und Auftragsbedingungen am 23.5.2002, am 21.10.2004, am 18.12.2006, am 31.8.2007, am 26.2.2008, am 30.06.2009, am 22.3.2010 sowie am 21.02.2011.

Präambel und Allgemeines

- (1) Wird nicht abgedruckt.
- (2) Für alle Teile der Auftragsbedingungen gilt, dass, falls einzelne Bestimmungen unwirksam sein sollten, dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine gültige, die dem angestrebten Ziel möglichst nahe kommt, zu ersetzen.
- (3) Für alle Teile der Auftragsbedingungen gilt weiters, dass der zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhandberufes Berechtigte verpflichtet ist, bei der Erfüllung der vereinbarten Leistung nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausübung vorzugehen. Er ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages hierfür geeigneter Mitarbeiter zu bedienen.
- (4) Für alle Teile der Auftragsbedingungen gilt schließlich, dass ausländisches Recht vom Berufsberechtigten nur bei ausdrücklicher schriftlicher Vereinbarung zu berücksichtigen ist.
- (5) Die in der Kanzlei des Berufsberechtigten erstellten Arbeiten können nach Wahl des Berufsberechtigten entweder mit oder ohne elektronische Datenverarbeitung erstellt werden. Für den Fall des Einsatzes von elektronischer Datenverarbeitung ist der Auftraggeber, nicht der Berufsberechtigte, verpflichtet, die nach den DSGVO notwendigen Registrierungen oder Verständigungen vorzunehmen.
- (6) Der Auftraggeber verpflichtet sich, Mitarbeiter des Berufsberechtigten während und binnen eines Jahres nach Beendigung des Auftragsverhältnisses nicht in seinem Unternehmen oder in einem ihm nahestehenden Unternehmen zu beschäftigen, widrigenfalls er sich zur Bezahlung eines Jahresbezuges des übernommenen Mitarbeiters an den Berufsberechtigten verpflichtet.

I. TEIL

1. Geltungsbereich

- (1) Die Auftragsbedingungen des I. Teiles gelten für Verträge über (gesetzliche und freiwillige) Prüfungen mit und ohne Bestätigungsvermerk, Gutachten, gerichtliche Sachverständigentätigkeit, Erstellung von Jahres- und anderen Abschlüssen, Steuerberatungstätigkeit und über andere im Rahmen eines Werkvertrages zu erbringende Tätigkeiten mit Ausnahme der Führung der Bücher, der Vornahme der Personalsachbearbeitung und der Abgabenverrechnung.
- (2) Die Auftragsbedingungen gelten, wenn ihre Anwendung ausdrücklich oder stillschweigend vereinbart ist. Darüber hinaus sind sie mangels anderer Vereinbarung Auslegungsbefehl.
- (3) Punkt 8 gilt auch gegenüber Dritten, die vom Beauftragten zur Erfüllung des Auftrages im Einzelfall herangezogen werden.

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

- (1) Auf die Absätze 3 und 4 der Präambel wird verwiesen.
- (2) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen schriftlichen als auch mündlichen Äußerung, so ist der Berufsberechtigte nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen. Dies gilt auch für abgeschlossene Teile eines Auftrages.

- (3) Ein vom Berufsberechtigten bei einer Behörde (z.B. Finanzamt, Sozialversicherungsträger) elektronisch eingereichtes Anbringen ist als nicht von ihm beziehungsweise vom übermittelnden Bevollmächtigten unterschrieben anzusehen.

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

- (1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Berufsberechtigten auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Berufsberechtigten bekannt werden.
- (2) Der Auftraggeber hat dem Berufsberechtigten die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen im Falle von Prüfungen, Gutachten und Sachverständigentätigkeit schriftlich zu bestätigen. Diese Vollständigkeitserklärung kann auf den berufsüblichen Formularen abgegeben werden.
- (3) Wenn bei der Erstellung von Jahresabschlüssen und anderen Abschlüssen vom Auftraggeber erhebliche Risiken nicht bekannt gegeben worden sind, bestehen für den Auftragnehmer insoweit keinerlei Ersatzpflichten.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

- (1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle Vorkehrungen zu treffen, um zu verhindern, dass die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Berufsberechtigten gefährdet wird, und hat selbst jede Gefährdung dieser Unabhängigkeit zu unterlassen. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.
- (2) Der Auftraggeber stimmt zu, dass seine persönlichen Daten, nämlich sein Name sowie Art und Umfang inklusive Leistungszeitraum der zwischen Berufsberechtigten und Auftraggeber vereinbarten Leistungen (sowohl Prüfungs- als auch Nichtprüfungsleistungen) zum Zweck der Überprüfung des Vorliegens von Befangenheits- oder Ausschließungsgründen iSd §§ 271 ff UGB im Informationsverbund (Netzwerk), dem der Berufsberechtigte angehört, verarbeitet und zu diesem Zweck an die übrigen Mitglieder des Informationsverbundes (Netzwerkes) auch ins Ausland übermittelt werden (eine Liste aller Übermittlungsempfänger wird dem Auftraggeber auf dessen Wunsch vom beauftragten Berufsberechtigten zugesandt). Hierfür entbindet der Auftraggeber den Berufsberechtigten nach dem Datenschutzgesetz und gem § 91 Abs 4 Z 2 WTBG ausdrücklich von dessen Verschwiegenheitspflicht. Der Auftraggeber nimmt in diesem Zusammenhang des Weiteren zur Kenntnis, dass in Staaten, die nicht Mitglieder der EU sind, ein niedrigeres Datenschutzniveau als in der EU herrschen kann. Der Auftraggeber kann diese Zustimmung jederzeit schriftlich an den Berufsberechtigten widerrufen.

5. Berichterstattung

- (1) Bei Prüfungen und Gutachten ist, soweit nichts anderes vereinbart wurde, ein schriftlicher Bericht zu erstatten.
- (2) Gibt der Berufsberechtigte über die Ergebnisse seiner Tätigkeit eine schriftliche Äußerung ab, so haftet er für mündliche Erklärungen über diese Ergebnisse nicht. Für schriftlich nicht bestätigte Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern haftet der Berufsberechtigte nicht.
- (3) Alle Auskünfte und Stellungnahmen vom Berufsberechtigten und seinen Mitarbeitern sind nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich erfolgen oder schriftlich bestätigt werden. Als schriftliche Stellungnahmen gelten nur solche, bei denen eine firmenmäßige Unterfertigung erfolgt. Als schriftliche Stellungnahmen gelten keinesfalls Auskünfte auf elektronischem Wege, insbesondere auch nicht per E-Mail.

(4) Bei elektronischer Übermittlung von Informationen und Daten können Übertragungsfehler nicht ausgeschlossen werden. Der Berufsberechtigte und seine Mitarbeiter haften nicht für Schäden, die durch die elektronische Übermittlung verursacht werden. Die elektronische Übermittlung erfolgt ausschließlich auf Gefahr des Auftraggebers. Dem Auftraggeber ist es bewusst, dass bei Benutzung des Internet die Geheimhaltung nicht gesichert ist. Weiters sind Änderungen oder Ergänzungen zu Dokumenten, die übersandt werden, nur mit ausdrücklicher Zustimmung zulässig.

(5) Der Empfang und die Weiterleitung von Informationen an den Berufsberechtigten und seine Mitarbeiter sind bei Verwendung von Telefon – insbesondere in Verbindung von automatischen Anrufbeantwortersystemen, Fax, E-Mail und anderen elektronischen Kommunikationsmittel – nicht immer sichergestellt. Aufträge und wichtige Informationen gelten daher dem Berufsberechtigten nur dann als zugegangen, wenn sie auch schriftlich zugegangen sind, es sei denn, es wird im Einzelfall der Empfang ausdrücklich bestätigt. Automatische Übermittlungs- und Lesebestätigungen gelten nicht als solche ausdrücklichen Empfangsbestätigungen. Dies gilt insbesondere für die Übermittlung von Bescheiden und anderen Informationen über Fristen. Kritische und wichtige Mitteilungen müssen daher per Post oder Kurier an den Berufsberechtigten gesandt werden. Die Übergabe von Schriftstücken an Mitarbeiter außerhalb der Kanzlei gilt nicht als Übergabe.

(6) Der Auftraggeber stimmt zu, dass er vom Berufsberechtigten wiederkehrend allgemeine steuerrechtliche und allgemeine wirtschaftsrechtliche Informationen elektronisch übermittelt bekommt. Es handelt sich dabei nicht um unerbetene Nachrichten gemäß § 107 TKG.

6. Schutz des geistigen Eigentums des Berufsberechtigten

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die im Rahmen des Auftrages vom Berufsberechtigten erstellten Berichte, Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Berechnungen und dergleichen nur für Auftragszwecke (z.B. gemäß § 44 Abs 3 EStG 1988) verwendet werden. Im Übrigen bedarf die Weitergabe beruflicher schriftlicher als auch mündlicher Äußerungen des Berufsberechtigten an einen Dritten zur Nutzung der schriftlichen Zustimmung des Berufsberechtigten.

(2) Die Verwendung beruflicher schriftlicher als auch mündlicher Äußerungen des Berufsberechtigten zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Berufsberechtigten zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

(3) Dem Berufsberechtigten verbleibt an seinen Leistungen das Urheberrecht. Die Einräumung von Werknutzungsbewilligungen bleibt der schriftlichen Zustimmung des Berufsberechtigten vorbehalten.

7. Mängelbeseitigung

(1) Der Berufsberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, nachträglich hervorkommende Unrichtigkeiten und Mängel in seiner beruflichen schriftlicher als auch mündlicher Äußerung zu beseitigen, und verpflichtet, den Auftraggeber hievon unverzüglich zu verständigen. Er ist berechtigt, auch über die ursprüngliche Äußerung informierte Dritte von der Änderung zu verständigen.

(2) Der Auftraggeber hat Anspruch auf die kostenlose Beseitigung von Unrichtigkeiten, sofern diese durch den Auftragnehmer zu vertreten sind; dieser Anspruch erlischt sechs Monate nach erbrachter Leistung des Berufsberechtigten bzw. – falls eine schriftliche Äußerung nicht abgegeben wird – sechs Monate nach Beendigung der beanstandeten Tätigkeit des Berufsberechtigten.

(3) Der Auftraggeber hat bei Fehlschlägen der Nachbesserung etwaiger Mängel Anspruch auf Minderung. Soweit darüber hinaus Schadenersatzansprüche bestehen, gilt Punkt 8.

8. Haftung

(1) Der Berufsberechtigte haftet nur für vorsätzliche und grob fahrlässig verschuldete Verletzung der übernommenen Verpflichtungen.

(2) Im Falle grober Fahrlässigkeit beträgt die Ersatzpflicht des Berufsberechtigten höchstens das zehnfache der Mindestversicherungssumme der Berufshaftpflichtversicherung gemäß § 11 Wirtschaftstreuhänderberufsgesetz (WTBG) in der jeweils geltenden Fassung.

(3) Jeder Schadenersatzanspruch kann nur innerhalb von sechs Monaten nachdem der oder die Anspruchsberechtigten von dem Schaden Kenntnis erlangt haben, spätestens aber innerhalb von drei Jahren ab Eintritt des (Primär)Schadens nach dem anspruchsbegründenden Ereignis gerichtlich geltend gemacht werden, sofern nicht in gesetzlichen Vorschriften zwingend andere Verjährungsfristen festgesetzt sind.

(4) Gilt für Tätigkeiten § 275 UGB kraft zwingenden Rechtes, so gelten die Haftungsnormen des § 275 UGB insoweit sie zwingenden Rechtes sind und zwar auch dann, wenn an der Durchführung des Auftrages mehrere Personen beteiligt gewesen oder mehrere zum Ersatz verpflichtete Handlungen begangen worden sind, und ohne Rücksicht darauf, ob andere Beteiligte vorsätzlich gehandelt haben.

(5) In Fällen, in denen ein förmlicher Bestätigungsvermerk erteilt wird, beginnt die Verjährungsfrist spätestens mit Erteilung des Bestätigungsvermerkes zu laufen.

(6) Wird die Tätigkeit unter Einschaltung eines Dritten, z.B. eines Daten verarbeitenden Unternehmens, durchgeführt und der Auftraggeber hievon benachrichtigt, so gelten nach Gesetz und den Bedingungen des Dritten entstehende Gewährleistungs- und Schadenersatz-ansprüche gegen den Dritten als an den Auftraggeber abgetreten. Der Berufsberechtigte haftet nur für Verschulden bei der Auswahl des Dritten.

(7) Eine Haftung des Berufsberechtigten einem Dritten gegenüber wird bei Weitergabe beruflicher schriftlicher als auch mündlicher Äußerungen durch den Auftraggeber ohne Zustimmung oder Kenntnis des Berufsberechtigten nicht begründet.

(8) Die vorstehenden Bestimmungen gelten nicht nur im Verhältnis zum Auftraggeber, sondern auch gegenüber Dritten, soweit ihnen der Berufsberechtigte ausnahmsweise doch für seine Tätigkeit haften sollte. Ein Dritter kann jedenfalls keine Ansprüche stellen, die über einen allfälligen Anspruch des Auftraggebers hinausgehen. Die Haftungshöchstsumme gilt nur insgesamt einmal für alle Geschädigten, einschließlich der Ersatzansprüche des Auftraggebers selbst, auch wenn mehrere Personen (der Auftraggeber und ein Dritter oder auch mehrere Dritte) geschädigt worden sind; Geschädigte werden nach ihrem Zuorkommen befriedigt.

9. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

(1) Der Berufsberechtigte ist gemäß § 91 WTBG verpflichtet, über alle Angelegenheiten, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet oder gesetzliche Äußerungspflichten entgegen stehen.

(2) Der Berufsberechtigte darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen, es sei denn, dass eine gesetzliche Verpflichtung hierzu besteht.

(3) Der Berufsberechtigte ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftrages zu verarbeiten oder durch Dritte gemäß Punkt 8 Abs 6 verarbeiten zu lassen. Der Berufsberechtigte gewährleistet gemäß § 15 Datenschutzgesetz die Verpflichtung zur Wahrung des Datengeheimnisses. Dem Berufsberechtigten überlassenes Material (Datenträger, Daten, Kontrollzahlen, Analysen und Programme) sowie alle Ergebnisse aus der Durchführung der Arbeiten werden grundsätzlich dem Auftraggeber gemäß § 11 Datenschutzgesetz zurückgegeben, es sei denn, dass ein schriftlicher Auftrag seitens des Auftraggebers vorliegt, Material bzw. Ergebnis an Dritte weiterzugeben. Der Berufsberechtigte verpflichtet sich, Vorsorge zu treffen, dass der Auftraggeber seiner Auskunftspflicht laut § 26 Datenschutzgesetz nachkommen kann. Die dazu notwendigen Aufträge des Auftraggebers sind schriftlich an den Berufsberechtigten weiterzugeben. Sofern für solche Auskunftsarbeiten kein Honorar vereinbart wurde, ist nach tatsächlichem Aufwand an den Auftraggeber zu verrechnen. Der Verpflichtung zur Information der Betroffenen bzw. Registrierung im Datenverarbeitungsregister hat der Auftraggeber nachzukommen, sofern nichts Anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart wurde.

10. Kündigung

(1) Soweit nicht etwas Anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung kündigen. Der Honoraranspruch bestimmt sich nach Punkt 12.

(2) Ein – im Zweifel stets anzunehmender – Dauerauftrag (auch mit Pauschalvergütung) kann allerdings, soweit nichts Anderes schriftlich vereinbart ist, ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes (vergleiche § 88 Abs 4 WTBG) nur unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Kalendermonats gekündigt werden.

(3) Bei einem gekündigten Dauerauftragsverhältnis zählen - außer in Fällen des Abs 5 - nur jene einzelnen Werke zum verbleibenden Auftragsstand, deren vollständig oder überwiegende Ausführung innerhalb der Kündigungsfrist möglich ist, wobei Jahresabschlüsse und Jahressteuererklärungen innerhalb von 2 Monaten nach Bilanzstichtag als überwiegend ausführbar anzusehen sind. Diesfalls sind sie auch tatsächlich innerhalb berufsüblicher Frist fertig zu stellen, sofern sämtliche erforderlichen Unterlagen unverzüglich zur Verfügung gestellt werden und soweit nicht ein wichtiger Grund iSd § 88 Abs 4 WTBG vorliegt.

(4) Im Falle der Kündigung gemäß Abs 2 ist dem Auftraggeber innerhalb Monatsfrist schriftlich bekannt zu geben, welche Werke im Zeitpunkt der Kündigung des Auftragsverhältnisses noch zum fertig zu stellenden Auftragsstand zählen.

(5) Unterbleibt die Bekanntgabe von noch auszuführenden Werken innerhalb dieser Frist, so gilt der Dauerauftrag mit Fertigstellung der zum Zeitpunkt des Einlangens der Kündigungserklärung begonnenen Werke als beendet.

(6) Wären bei einem Dauerauftragsverhältnis im Sinne der Abs 2 und 3 - gleichgültig aus welchem Grunde - mehr als 2 gleichartige, üblicherweise nur einmal jährlich zu erstellende Werke (z.B. Jahresabschlüsse, Steuererklärungen etc.) fertig zu stellen, so zählen die darüber hinaus gehenden Werke nur bei ausdrücklichem Einverständnis des Auftraggebers zum verbleibenden Auftragsstand. Auf diesen Umstand ist der Auftraggeber in der Mitteilung gemäß Abs 4 gegebenenfalls ausdrücklich hinzuweisen.

11. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Berufsberechtigten angebotenen Leistung in Verzug oder unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach Punkt 3 oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Berufsberechtigte zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Seine Honoraransprüche bestimmen sich nach Punkt 12. Annahmeverzug sowie unterlassene Mitwirkung seitens des Auftraggebers begründen auch dann den Anspruch des Berufsberechtigten auf Ersatz der ihm hierdurch entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, wenn der Berufsberechtigte von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

12. Honoraranspruch

(1) Unterbleibt die Ausführung des Auftrages (z.B. wegen Kündigung), so gebührt dem Berufsberechtigten gleichwohl das vereinbarte Entgelt, wenn er zur Leistung bereit war und durch Umstände, deren Ursache auf Seiten des Bestellers liegen, daran verhindert worden ist (§ 1168 ABGB); der Berufsberechtigte braucht sich in diesem Fall nicht anrechnen zu lassen, was er durch anderweitige Verwendung seiner und seiner Mitarbeiter Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben unterlässt.

(2) Unterbleibt eine zur Ausführung des Werkes erforderliche Mitwirkung des Auftraggebers, so ist der Berufsberechtigte auch berechtigt, ihm zur Nachholung eine angemessene Frist zu setzen mit der Erklärung, dass nach fruchtlosem Verstreichen der Frist der Vertrag als aufgehoben gelte, im Übrigen gelten die Folgen des Abs 1.

(3) Kündigt der Berufsberechtigte ohne wichtigen Grund zur Unzeit, so hat er dem Auftraggeber den daraus entstandenen Schaden nach Maßgabe des Punktes 8 zu ersetzen.

(4) Ist der Auftraggeber - auf die Rechtslage hingewiesen - damit einverstanden, dass sein bisheriger Vertreter den Auftrag ordnungsgemäß zu Ende führt, so ist der Auftrag auch auszuführen.

13. Honorar

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit, aber auch nichts Anderes vereinbart ist, wird gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessenen Entlohnung geschuldet. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen. Der Honoraranspruch des Berufsberechtigten ergibt sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung.

(2) Das gute Einvernehmen zwischen den zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhänderberufes Berechtigten und ihren Auftraggebern wird vor allem durch möglichst klare Entgeltvereinbarungen bewirkt.

(3) Die kleinste verrechenbare Leistungseinheit beträgt eine viertel Stunde.

(4) Auch die Wegzeit wird üblicherweise im notwendigen Umfang verrechnet.

(5) Das Aktenstudium in der eigenen Kanzlei, das nach Art und Umfang zur Vorbereitung des Berufsberechtigten notwendig ist, kann gesondert verrechnet werden.

(6) Erweist sich durch nachträglich hervorgekommene besondere Umstände oder besondere Inanspruchnahme durch den Auftraggeber ein bereits vereinbartes Entgelt als unzureichend, so sind Nachverhandlungen mit dem Ziel, ein angemessenes Entgelt nachträglich zu vereinbaren, üblich. Dies ist auch bei unzureichenden Pauschalhonoraren üblich.

(7) Die Berufsberechtigten verrechnen die Nebenkosten und die Umsatzsteuer zusätzlich.

(8) Zu den Nebenkosten zählen auch belegte oder pauschalierte Barauslagen, Reisespesen (bei Bahnfahrten 1. Klasse, gegebenenfalls Schlafwagen), Diäten, Kilometergeld, Fotokopierkosten und ähnliche Nebenkosten.

(9) Bei besonderen Haftpflichtversicherungserfordernissen zählen die betreffenden Versicherungsprämien zu den Nebenkosten.

(10) Weiters sind als Nebenkosten auch Personal- und Sachaufwendungen für die Erstellung von Berichten, Gutachten uä. anzusehen.

(11) Für die Ausführung eines Auftrages, dessen gemeinschaftliche Erledigung mehreren Berufsberechtigten übertragen worden ist, wird von jedem das seiner Tätigkeit entsprechende Entgelt verrechnet.

(12) Entgelte und Entgeltvorschüsse sind mangels anderer Vereinbarungen sofort nach deren schriftlicher Geltendmachung fällig. Für Entgeltzahlungen, die später als 14 Tage nach Fälligkeit geleistet werden, können Verzugszinsen verrechnet werden. Bei beiderseitigen Unternehmungsgeschäften gelten Verzugszinsen in der Höhe von 9,2 % über dem Basiszinssatz als vereinbart (siehe § 456 UGB).

(13) Die Verjährung richtet sich nach § 1486 ABGB und beginnt mit Ende der Leistung bzw. mit späterer, in angemessener Frist erfolgter Rechnungslegung zu laufen.

(14) Gegen Rechnungen kann innerhalb von 4 Wochen ab Rechnungsdatum schriftlich beim Berufsberechtigten Einspruch erhoben werden. Andernfalls gilt die Rechnung als anerkannt. Die Aufnahme einer Rechnung in die Bücher gilt jedenfalls als Anerkenntnis.

(15) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UGB, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

14. Sonstiges

(1) Der Berufsberechtigte hat neben der angemessenen Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Ersatz seiner Auslagen. Er kann entsprechende Vorschüsse verlangen und seine (fortgesetzte)-Tätigkeit von der Zahlung dieser Vorschüsse abhängig machen. Er kann auch die Auslieferung des Leistungsergebnisses von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Auf das gesetzliche Zurückbehaltungsrecht (§ 471 ABGB, § 369 UGB) wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Wird das Zurückbehaltungsrecht zu Unrecht ausgeübt, haftet der Berufsberechtigte nur bei krass grober Fahrlässigkeit bis zur Höhe seiner noch offenen Forderung. Bei Dauerverträgen darf die Erbringung weiterer Leistungen bis zur Bezahlung früherer Leistungen verweigert werden. Bei Erbringung von Teilleistungen und offener Teilhonorierung gilt dies sinngemäß.

(2) Nach Übergabe sämtlicher vom WT erstellten aufbewahrungspflichtigen Daten an den Auftraggeber bzw. an den nachfolgenden Wirtschaftstreuhänder ist der Berufsberechtigte berechtigt, die Daten zu löschen.

(3) Eine Beanstandung der Arbeiten des Berufsberechtigten berechtigt, außer bei offenkundigen wesentlichen Mängeln, nicht zur Zurückhaltung der ihm nach Abs 1 zustehenden Vergütungen.

(4) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Berufsberechtigten auf Vergütungen nach Abs 1 ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

(5) Der Berufsberechtigte hat auf Verlangen und Kosten des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlass seiner Tätigkeit von diesem erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Berufsberechtigten und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser in Urschrift besitzt und für Schriftstücke, die einer Aufbewahrungspflicht nach der Geldwäscherichtlinie unterliegen. Der Berufsberechtigte kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder

Fotokopien anfertigen. Der Auftraggeber hat hierfür die Kosten insoweit zu tragen als diese Abschriften oder Fotokopien zum nachträglichen Nachweis der ordnungsgemäßen Erfüllung der Berufspflichten des Berufsberechtigten erforderlich sein könnten.

(6) Der Auftragnehmer ist berechtigt, im Falle der Auftragsbeendigung für weiterführende Fragen nach Auftragsbeendigung und die Gewährung des Zugangs zu den relevanten Informationen über das geprüfte Unternehmen ein angemessenes Entgelt zu verrechnen.

(7) Der Auftraggeber hat die dem Berufsberechtigten übergebenen Unterlagen nach Abschluss der Arbeiten binnen 3 Monaten abzuholen. Bei Nichtabholung übergebener Unterlagen kann der Berufsberechtigte nach zweimaliger nachweislicher Aufforderung an den Auftraggeber, übergebene Unterlagen abzuholen, diese auf dessen Kosten zurückstellen und/oder Depotgebühren in Rechnung stellen.

(8) Der Berufsberechtigte ist berechtigt, fällige Honorarforderungen mit etwaigen Depotguthaben, Verrechnungsgeldern, Treuhandgeldern oder anderen in seiner Gewahrsame befindlichen liquiden Mitteln auch bei ausdrücklicher Inverwahrungnahme zu kompensieren, sofern der Auftraggeber mit einem Gegenanspruch des Berufsberechtigten rechnen musste.

(9) Zur Sicherung einer bestehenden oder künftigen Honorarforderung ist der Berufsberechtigte berechtigt, ein finanzamtliches Guthaben oder ein anderes Abgaben- oder Beitragsguthaben des Auftraggebers auf ein Anderkonto zu transferieren. Diesfalls ist der Auftraggeber vom erfolgten Transfer zu verständigen. Danach kann der sichergestellte Betrag entweder im Einvernehmen mit dem Auftraggeber oder bei Vollstreckbarkeit der Honorarforderung eingezogen werden.

15. Anzuwendendes Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

(1) Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur österreichisches Recht.

(2) Erfüllungsort ist der Ort der beruflichen Niederlassung des Berufsberechtigten.

(3) Für Streitigkeiten ist das Gericht des Erfüllungsortes zuständig.

16. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungen

(1) Bei Abschlussprüfungen, die mit dem Ziel der Erteilung eines förmlichen Bestätigungsvermerkes durchgeführt werden (wie z.B. §§ 268ff UGB) erstreckt sich der Auftrag, soweit nicht anderweitige schriftliche Vereinbarungen getroffen worden sind, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z.B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Devisenrechts, eingehalten sind. Die Abschlussprüfung erstreckt sich auch nicht auf die Prüfung der Führung der Geschäfte hinsichtlich Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit. Im Rahmen der Abschlussprüfung besteht auch keine Verpflichtung zur Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten.

(2) Bei Abschlussprüfungen ist der Jahresabschluss, wenn ihm der uneingeschränkte oder eingeschränkte Bestätigungsvermerk beigesetzt werden kann, mit jenem Bestätigungsvermerk zu versehen, der der betreffenden Unternehmensform entspricht.

(3) Wird ein Jahresabschluss mit dem Bestätigungsvermerk des Prüfers veröffentlicht, so darf dies nur in der vom Prüfer bestätigten oder in einer von ihm ausdrücklich zugelassenen anderen Form erfolgen.

(4) Widerruft der Prüfer den Bestätigungsvermerk, so darf dieser nicht weiterverwendet werden. Wurde der Jahresabschluss mit dem Bestätigungsvermerk veröffentlicht, so ist auch der Widerruf zu veröffentlichen.

(5) Für sonstige gesetzliche und freiwillige Abschlussprüfungen sowie für andere Prüfungen gelten die obigen Grundsätze sinngemäß.

Corporate Governance Bericht der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH (GBG) für das Geschäftsjahr 2015

Gemäß Pkt 7. Präambel des Gesellschaftsvertrages vom 22.12.2010 verpflichtet sich die GBG freiwillig, jährlich einen Corporate Governance Bericht im Sinne des Art.1 des Unternehmensrecht-Änderungsgesetzes 2008 iVm § 243 (b) UGB idF des AktRÄG 2009 vorzulegen.

Als Grundlage für den jährlichen Corporate Governance Bericht hat die Gesellschaft gemeinsam mit der Finanzdirektion unter Einbindung der weiteren Eigentümer, einen Corporate Governance Kodex für die GBG erarbeitet, in dem festgelegt wird, welche Punkte des ÖCG als relevant bzw. nicht relevant für den zu erstellenden Bericht anzusehen sind.

Als nicht relevant wurden im Wesentlichen jene Bestimmungen des ÖCG angesehen, die speziell auf börsennotierte Aktiengesellschaften anwendbar sind, sowie jene Bestimmungen des ÖCG, für die es seitens der Gesellschafterinnen eigene Beschlüsse gibt (zB Vergütung Geschäftsführung und Vergütung Aufsichtsrat).

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung vom 20.3.2012 den Beschluss gefasst, dass der im Sharepoint-Portal für Aufsichtsräte abrufbare CPG-Kodex der GBG als Grundlage für die Erstellung des Berichtes heranzuziehen ist. Auch die Mitglieder des neu bestellten Aufsichtsrates haben diesen CPG-Kodex der GBG in der Sitzung vom 19.06.2013 zur Kenntnis genommen.

Im Übrigen wurde für die Berichterstellung der Österreichische Corporate Governance Kodex (ÖCG), idF Juli 2012 mit der Maßgabe verwendet, dass anstelle des Aktiengesetzes sinngemäß die korrespondierenden Bestimmungen des GmbH –Gesetzes anzuwenden sind. Der ÖCG ist im Internet zugänglich unter

http://www.wienerbourse.at/corporate/pdf/CG%20Kodex%20deutsch_Juli_2012_v2.pdf

I. Geschäftsführung und erweiterte Geschäftsführung

Die Führung des Unternehmens erfolgt auf Grundlage des Gesellschaftsvertrages vom 22.12.2010 sowie der von den Gesellschafterinnen in der a.o. Generalversammlung am 22.12.2010 und genehmigten Geschäftsordnung der Geschäftsführung und der erweiterten Geschäftsführung, wobei diese Geschäftsordnung in der Sitzung des Aufsichtsrates vom 31.3.2014 angepasst wurde (Erhöhung der Wertgrenzen von € 15.000,-- auf € 20.000,--).

Der Geschäftsführer wird durch zwei Gesamtprokuristen unterstützt. Gemeinsam bilden sie die erweiterte Geschäftsführung.

Der Geschäftsführer und die beiden Gesamtprokuristen wurden mit Gesellschafterbeschluss vom 23.5.2014 weiter bestellt.

Die erweiterte Geschäftsführung berät in wöchentlichen Sitzungen den aktuellen Geschäftsverlauf, trifft im Rahmen dieser Sitzungen die notwendigen Entscheidungen und fasst die erforderlichen Beschlüsse. Die Mitglieder der erweiterten Geschäftsführung führen in ihren zugeordneten Geschäftsbereichen die jeweils zugeordneten Teams und treffen im vorgesehenen 4-Augen-Prinzip Entscheidungen für die jeweiligen Geschäftsbereiche.

Die erweiterte Geschäftsführung befindet sich in ständigem, gegenseitigem Informationsaustausch untereinander und mit der jeweils zuständigen Teamleitung.

Der Gesellschaftsvertrag legt jene Geschäfte fest, für deren Durchführung die vorherige Zustimmung durch den Aufsichtsrat erforderlich ist.

Die Geschäftsführung informiert den Aufsichtsrat und die Stadt Graz als Mehrheitseigentümerin entsprechend den Vorgaben der Steuerungsrichtlinie des „Hauses Graz“ regelmäßig, zeitnah und umfassend.

Die Berichterstattung im Aufsichtsrat erfolgt in regelmäßig stattfindenden Aufsichtsratssitzungen durch den jeweils zuständigen Geschäftsbereichsleiter der erweiterten Geschäftsführung. Bei wichtigem Anlass berichtet die Geschäftsführung dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats unverzüglich. Unterlagen für Aufsichtsratssitzungen sind seit August 2014 im Regelfall mindestens zwei Wochen vor der jeweiligen Sitzung zur Verfügung gestanden, davor im Regelfall mindestens eine Woche.

Geschäftsführung:

Name	Geb. jahr	Datum der Erstbestellung (Funktionsbeginn)	Ende der lauf. Funktionsperiode
Mag. Günter HIRNER	1968	Geschäftsführer seit 1.3.2004	28.2.2019

Zusammensetzung der erweiterten Geschäftsführung 2015

Name	Geschäftsbereich	Geb. jahr	Datum der Erstbestellung (Funktionsbeginn)	Ende der lauf. Funktionsperiode
Mag. Günter HIRNER	Management Services inkl. CAFM	1968	Geschäftsführer seit 1.3.2004	28.2.2019
Prokurist Bernd WEISS	Baumanagement Projektentwicklung Werkstätten	1957	Prokurist aufgrund des außerordentl. Generalversammlungsbeschlusses vom 22.12.2010	28.2.2019

Prokurist DI Dr. Karlheinz FRITSCH	Facility Services	1957	Prokurist aufgrund des außerordentl. Generalversammlungs beschlusses vom 22.12.2010	der GBG unbefristet dienstzugewiesen
---	-------------------	------	---	---

Geschäftsverteilung in der erweiterten Geschäftsführung

Mitglied der erweiterten Geschäftsführung	Zuständigkeitsbereiche 2015
Mag. Günter HIRNER	Management Services (Organisation & Finanzen, Kompetenzcenter, Personal)
Prokurist Bernd WEISS	Projektentwicklung, Baumanagement und Werkstätten
Prokurist DI Dr. Karlheinz FRITSCH	Facility Services (Hausverwaltung, Reinigung/Service, Forst)

Aufsichtsratsmandate oder vergleichbare Funktionen von Mitgliedern der erweiterten Geschäftsführung

Mitglied der erweiterten Geschäftsführung	Aufsichtsratsmandate in anderen, nicht in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften 2015
Mag. Günter HIRNER	1 AR Mandat im KIMUS Kindermuseum Graz GmbH
Prokurist Bernd WEISS	Keine
Prokurist DI Dr. Karlheinz FRITSCH	Keine

Angaben zur erweiterten Geschäftsführung

Angaben zur erweiterten Geschäftsführung in €	
	2015
Bezüge der Mitglieder der erweiterten Geschäftsführung der GBG (Aktivzeit)	€ 366.194,94
Zahlungen an ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung der GBG	Keine
Summe	€ 366.194,94

Für Herrn GF Mag. Hirner wurde im Jahr 2015 gemäß dem Geschäftsführerdienstvertrag eine Rückstellung in Höhe von € 2.100 in sinngemäßer Anwendung des betrieblichen Mitarbeitervorsorgegesetzes gebildet. An Mitarbeitervorsorgebeträgen (Abfertigung – Neu) wurde im Jahr 2015 ein Betrag von € 1.856,02 für Herrn Prok. Weiss geleistet. Für Herrn Prok. Fritsch fielen keine Mitarbeitervorsorgebeiträge an, da dieser ein dienstzugewiesener Beamter ist.

Im Geschäftsjahr 2015 wurden keine Zusatz-Pensionskassenbeiträge für die Mitglieder der erweiterten Geschäftsführung der GBG geleistet.

Im laufenden Geschäftsjahr 2015 wurden keine Abfertigungszahlungen geleistet.

Bezüge der erweiterten Geschäftsführung in €			
	Mag. Günter HIRNER	Prokurist Bernd WEISS	Prokurist DI Dr. Karlheinz FRITSCH
Fixe Bezüge*	€ 118.804,00	€ 108.010,00	€ 113.364,24
Variable Bezüge	€ 13.016,70	€ 13.000,00	-

* Im laufenden Geschäftsjahr 2015 erhielt Geschäftsführer Mag. Hirner zusätzlich eine pauschalierte Kilometergeldvergütung in Höhe von € 1.764,--. Herr Prok. Weiss und Herr Prok. DI Dr. Fritsch rechnen anfallendes Kilometergeld per Fahrtenbuch ab. Zusätzlich erhielt Herr Prok. Weiss im Geschäftsjahr 2015 Versicherungsprämien für eine Zukunftsvorsorge in Höhe von € 300,--.

Der erweiterten Geschäftsführung wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt. Ebenso wurden keine Haftungen übernommen. Es wurden auch keine Geschäfte mit Mitgliedern der erweiterten Geschäftsführung oder diesen nahestehenden Personen abgeschlossen.

II. Aufsichtsrat

Die Arbeitsweise des Aufsichtsrates erfolgt auf Grundlage des Gesellschaftsvertrages vom 22.12.2010 sowie der von den Gesellschafterinnen in der a.o. Generalversammlung am 22.12.2010 genehmigten Geschäftsordnung des Aufsichtsrates. Die Geschäftsordnung des Aufsichtsrates wurde in der Sitzung des Aufsichtsrates vom 09.12.2014 dahingehend ergänzt, dass eine Neuregelung für die Nutzung des elektronischen Sharepoint-Portals, über das den Mitgliedern des Aufsichtsrates Unterlagen zur Verfügung gestellt werden, getroffen wurde.

Die Aufsichtsratsmitglieder werden regelmäßig von der erweiterten Geschäftsführung in den Aufsichtsratssitzungen und Prüfungsausschusssitzungen über die Aktivitäten der Gesellschaft informiert.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates (KapitalvertreterInnen) werden von den Gesellschafterinnen entsandt, die ArbeitnehmervertreterInnen werden gemäß ArbVerfG vom Betriebsrat nominiert.

Im Aufsichtsrat sind 10 KapitalvertreterInnen und 5 ArbeitnehmervertreterInnen.

Herr Mag. Gert Haubehofer (Kapitalvertreter) wurde mit Generalversammlungsbeschluss vom 24.10.2014 zum Mitglied des Aufsichtsrates bestellt. Die anderen KapitalvertreterInnen des Aufsichtsrates wurden mittels Gesellschafterbeschluss vom 17.05.2013 bestellt.

Infolge der Betriebsratswahl im Jahr 2015 kam es im Sommer 2015 bei den ArbeitnehmervertreterInnen zu einer Änderung im Aufsichtsrat. Herr Peter Amschl, Herr Dipl. Ing. Rudolf Peer und Herr Reinhard Heinz wurden als Aufsichtsräte abberufen. Vom Betriebsrat

in den Aufsichtsrat entsandt wurden Frau Eveline Heschl, Herr Ernst Wiesler und Herr Manfred Mörth.

Alle Mitglieder des Aufsichtsrats wurden angemessen über Aufbau und die Aktivitäten des Unternehmens sowie über die Aufgaben und Verantwortlichkeiten von Aufsichtsräten informiert.

Im Geschäftsjahr 2015 fanden 6 Aufsichtsratssitzungen statt. Es wurden 4 Umlaufbeschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat übt seine Agenden, insbesondere die Überwachung der erweiterten Geschäftsführung, unter Wahrung des GmbH-Gesetzes sowie des Gesellschaftsvertrages aus.

Der Aufsichtsratsvorsitzende bereitet die Aufsichtsratssitzungen vor. Er hält insbesondere mit dem Geschäftsführer regelmäßig Kontakt und diskutiert mit ihm die Strategie, die Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement des Unternehmens. Das ISPP-Strategiepapier 2016-2018 über die strategische Ausrichtung des Unternehmens wurde den Eigentümerversprechern übermittelt, am 9.7.2015 im Aufsichtsrat präsentiert und am 15.12.2015 im Aufsichtsrat beschlossen.

Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Name	Geburts-jahr	Jahr der Erstbestellung als AR Mitglied (Annahme der Funktion)	Ende der laufenden Funktionsperiode
KapitalvertreterInnen			
Peter Mayr (AR-Vorsitzender)	1967	2008	Beendigung der GV, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2017 entscheidet.
Mag. Andreas Lorenzoni (Vorsitzender Stellvertreter)	1960	2013	wie oben
Mag. Dr. Ursula Hammerl	1949	2011	wie oben
Dipl. Ing. Wolfgang Malik	1954	2011	wie oben
Katharina Peer	1954	2011	wie oben
Mag. Sieglinde Pailer	1961	2013	wie oben
Franz Stefan Parteder	1947	2013	wie oben
Mag. Helga Siegl	1967	2011	wie oben
Dr. Wilhelm Techt	1956	2013	wie oben
Mag. Gert Haubehofer	1973	2014	Beendigung der GV, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2018 entscheidet
BelegschaftsvertreterInnen			
Ing. Eduard Binder BR-Vors. Ang.	1957	2011	
DI Rudolf Peer BR-Ang.	1973	2007	Bis Juli 2015
Gerlinde Platzer BR-Vors. Arb.	1966	2011	
Peter Amschl BR-Arb.	1957	2011	Bis Oktober 2015
Reinhard Heinz	1960	2011	Bis Juli 2015
Eveline Heschl	1963	2015	Ab Juli 2015
Manfred Mörth	1962	2015	Ab Juli 2015
Ernst Wiesler	1962	2015	Ab Oktober 2015

Die vorgeschriebene Drittelparität im Aufsichtsrat gemäß Arbeitsverfassungsgesetz ist gegeben.

Herr AR Dipl. Ing. Malik hat im Geschäftsjahr 2015 an weniger als der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrats teilgenommen.

Laut eigener Angabe bestehen folgende Aufsichtsratsmandate oder vergleichbare Funktionen von Aufsichtsratsmitgliedern in in- und ausländischen Gesellschaften:

Andere Aufsichtsratsmandate oder vergleichbare Funktionen von Aufsichtsratsmitgliedern

Aufsichtsratsmitglied	Aufsichtsratsmandate in anderen Gesellschaften 2015
Peter Mayr (AR-Vorsitzender)	ITG Informationstechnik Graz GmbH
Mag. Dr. Ursula Hammerl	Keine
Mag. Gert Haubehofer	Keine
Katharina Peer	Innovationspark Graz-Puchstraße GmbH
Dipl. Ing. Wolfgang Malik	<ol style="list-style-type: none"> 1. Energie Graz GmbH (AR Vorsitzender) 2. Zentral-Wasserversorgung Hochschwab Süd GmbH 3. e – mobility Graz GmbH
Mag. Andreas Lorenzoni (Vorsitzender Stellvertreter)	Vorsitzender des Aufsichtsrates der Bernegger GmbH, Molln
Mag. Sieglinde Pailer	Messe Congress Graz Betriebsgesellschaft mbH: Vorsitzende des Aufsichtsrates
Franz Stefan Parteder	Keine
Mag. Helga Siegl	Keine
Dr. Wilhelm Techt	Schuldnerberatung Steiermark GmbH
BelegschaftsvertreterInnen	
Ing. Eduard Binder BR-Vors. Ang.	Keine
DI Rudolf Peer BR-Ang.	Keine
Gerlinde Platzer BR-Vors. Arb.	Keine
Peter Amschl BR-Arb.	Keine
Reinhard Heinz BR-Arb.	Keine
Eveline Heschl	Keine
Manfred Mörth	Keine
Ernst Wiesler	Keine

Im Geschäftsjahr 2015 gewährte Vergütungen und Sitzungsgelder für die einzelnen Aufsichtsratsmitglieder

AR Mitglied	Funktion	Vergütung gemäß GR Beschluss GZ A/8 GZen A8-30180/2006-2,16 v. 19.10.2006 bzw 9.6.2011	Sitzungsgeld insgesamt
Peter Mayr	Vorsitzender	mtl. € 300,--	3.600,--
Mag. Andreas Lorenzoni	Vorsitzender Stv	mtl. € 100,--	1.200,--
Mag. ^a Sieglinde Pailer	Mitglied	mtl. € 100,--	1.200,--
Franz Stefan Parteder	Mitglied	mtl. € 100,--	1.200,--
Mag. Helga Siegl	Mitglied	mtl. € 100,--	1.200,--

D & O Versicherung

Für die Organe der Gesellschaft (erw. GF und AR) wurde eine D & O Versicherung abgeschlossen. Die Gesellschaft trägt hierfür die Kosten

Ausschüsse:

Einzelne Angelegenheiten werden von Ausschüssen des Aufsichtsrats behandelt, wobei derzeit nachstehender Ausschuss besteht:

Prüfungs- und Bilanzausschuss:

Der Prüfungs- und Bilanzausschuss erfüllt Prüfungs- und Überwachungsaufgaben im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss, der Abschlussprüfung und der Konzernabschlussprüfung sowie der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers/der Abschlussprüferin.

Der Prüfungs- und Bilanzausschuss berichtet dem Aufsichtsrat über die Prüfungsergebnisse.

Im Geschäftsjahr 2015 bestand der Prüfungs- und Bilanzausschuss gemäß AR-Beschluss vom **20.08.2013** aus folgenden Mitgliedern:

1. Herr AR Vorsitzenden Mayr
2. Herr AR Dr. Wilhelm Techt
3. Frau ARin Mag.^a Sieglinde Pailer
4. Frau ARin Mag.^a Helga Siegl
5. Herr AR Franz Stefan Parteder
6. Herr AR Peter Amschl bis Oktober 2015
7. Herr AR DI Rudolf Peer bis Sommer 2015
8. Herr AR Manfred Mörth, ab Sommer 2015
9. Herr Ernst Wiesler, ab Oktober 2015

Als Finanzexpertin wurde einstimmig Frau AR Mag.a Sieglinde Pailer bestellt.

Im Geschäftsjahr 2015 fand am **09.04.2015** und am **10.11.2015** eine Prüfungs- und Bilanzausschuss-Sitzung statt.

In der Sitzung vom 10.11.2015 wurden die Prüfungsthemen für den Jahresabschluss 2015, die wechselseitige Kommunikation zwischen Abschlussprüfer und dem Prüfungsausschuss und der Zeitplan für die Wirtschaftsprüfung festgelegt. In der Sitzung vom 09.04.2015 wurde

der Jahresabschluss 2014 eingehend diskutiert und dem Aufsichtsrat zur Beschlussfassung empfohlen.

Im Rahmen der Sitzungen des Prüfungsausschusses wurde auch Gelegenheit zu einem Austausch zwischen dem Prüfungsausschuss und dem Abschlussprüfer ohne Beisein der erweiterten Geschäftsführung gegeben. Der Prüfungsausschuss hat von dieser Gelegenheit nicht Gebrauch gemacht.

Der Aufsichtsrat wurde über das Ergebnis der Abschlussprüfung durch den gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungsbericht, die Berichterstattung im Rahmen der Redepflicht des Abschlussprüfers und den Bericht des Prüfungsausschusses informiert.

III. Offenlegung von Geschäften mit Aufsichtsratsmitgliedern

Im Geschäftsjahr 2015 wurden keine Verträge mit AR-Mitgliedern abgeschlossen, durch die sich diese außerhalb ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat gegenüber der Gesellschaft oder einer Tochtergesellschaft gegen ein nicht bloß geringfügiges Entgelt, zu einer Leistung verpflichten (siehe Regel 48).

IV. Maßnahmen zur Frauenförderung

In der Präambel des Gesellschaftsvertrages ist normiert, dass die Organe der Gesellschaft aufgefordert sind unter anderem soziale Gesichtspunkte und Gleichstellungsorientierung zu beachten.

In Pkt. Neuntens des Gesellschaftsvertrages ist festgehalten, dass bei der Bestellung der Mitglieder des Aufsichtsrates die Frauen-Männer Parität angestrebt wird und jedenfalls 40% der Sitze im Aufsichtsrat durch Frauen zu besetzen sind.

Bei den KapitalvertreterInnen im Aufsichtsrat ist der Anteil von Frauen mit 40 % erfüllt. Auch bei den vom Betriebsrat entsandten ArbeitnehmerInnen ist der Anteil von Frauen mit 40% erfüllt.

Die erweiterte GF der GBG bekennt sich zu den Prinzipien der vertrauensvollen und gleichberechtigten Zusammenarbeit aller weiblichen und männlichen Beschäftigten im Unternehmen. Ziel der aktiven Personalpolitik ist es den Frauenanteil vor allem in qualifizierten Tätigkeiten sowie auf allen Leitungs- und Führungsebenen zu erhöhen.

Die GBG hatte im Jahr 2015 im Jahresdurchschnitt insgesamt 429 Beschäftigte (Personalzahlen ohne Lehrlinge, FerialarbeitnehmerInnen und ohne zeitliche Ruhestände).

Der Frauenanteil in der GBG betrug 70 %. Die erweiterte Geschäftsführung ist ausschließlich männlich besetzt. Der Frauenanteil in der nächstfolgenden Führungsebene (Teamleitungen) betrug 25 %.

Im Geschäftsjahr 2012 wurde Frau Mag. Evelyn Wagner zur Genderbeauftragten bestellt. Sie hat in dieser Funktion insbesondere folgende Aufgaben wahrgenommen:

Sie sichtete alle Bewerbungen und fragte das Wissen um die Begrifflichkeit bei den Hearings im Bereich der „Soft-Skills“ ab. In weiterer Folge wurde diese Kompetenz bei der BewerberInnenauswahl auch bewertet.

In den regelmäßig abgehaltenen Gender Netzwerktreffen des Hauses Graz hat sich die GBG wesentlich zum Leitfaden für Gendergerechte Sprache eingebracht. Dieser Leitfaden wurde 2015 allen Haus Graz-Verwaltungs-MitarbeiterInnen zur Verfügung gestellt.

V. Abschlussprüfung:

Der Aufsichtsrat hat die Wirtschaftsprüfungskanzlei Bertl Fattinger & Partner Wirtschaftsprüfungs- und SteuerberatungsgesmbH, mit AR-Beschluss vom 19.08.2014 den Gesellschafterinnen der GBG als Abschlussprüferin empfohlen. Die Bestellung der Wirtschaftsprüfungskanzlei Bertl Fattinger & Partner Wirtschaftsprüfungs- und SteuerberatungsgesmbH erfolgte mit Generalversammlungsbeschluss vom 25.9.2014 für die Jahre 2014 und 2015.

Die Abschlussprüferin hat für die GBG und deren Tochtergesellschaften keine - die Unabhängigkeit beeinträchtigenden - Beratungsleistungen erbracht.

VI. Maßnahmen gegen Korruption

Die GBG hat eine Compliance Richtlinie erstellt, welche Verhaltensregeln für Interessenskonflikte, gegen Korruption, im Umgang mit Repräsentationsaufwendungen (Inseraten, Spenden, Bewirtungen, Einladungen zu Veranstaltungen, etc.), für freiwillige Sozialaufwendungen und die Nutzung von unternehmenseigenen Ressourcen beinhaltet.

Die Compliance Richtlinie wurde in der AR-Sitzung vom 23.10.2013 einstimmig beschlossen und mittels Dienstanweisung im November 2013 im Unternehmen umgesetzt. Zum Compliance Beauftragten wurde Herr Mag. Andreas Molnar (Assistent im GB Management Service) bestellt und als Ansprechpartner für die MitarbeiterInnen mit der Unterstützung, Dokumentation und internen Nachkontrolle beauftragt.

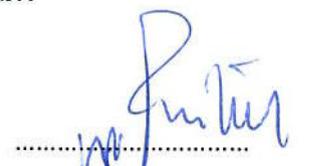
Der Compliance Bericht 2015 liegt bei.

Graz, am ^{24.2.2016}


.....
Bernd Weiss
Prokurist

GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH


.....
GF Mag. Günter Hirner


.....
DI Dr. Karlheinz Fritsch
Prokurist

Informationsbericht 2015
über die
Compliance – Guideline
(Verhaltensregeln)
der GBG

Informationsbericht 2015: Compliance – Guideline der GBG

Die Compliance Guideline welche am 23.10.2013 in den GBG Aufsichtsrat eingebracht und einstimmig beschlossen wurde ist ein fixer Bestandteil der GBG Unternehmenskultur geworden. Es ist zu beobachten, dass die MitarbeiterInnen durch die Einführung der Compliance Guideline für diese Thematik noch mehr sensibilisiert wurden, wobei zu betonen ist, dass vor der Einführung der Compliance Richtlinie die Richtlinien der Stadt Graz von den MitarbeiterInnen vorbildlich eingehalten wurden.

Das Aufgabengebiet „**Legal Compliance**“ ist innerhalb der GBG geteilt. Für den Umwelt-, Sicherheits- und Gesundheitsbereich liegt die Hauptverantwortung bei Mag. Sabine Hübel. Im Jahr 2015 wurde mit der Implementierung eines europäischen Umweltmanagementsystems nach dem „Eco- Management and Audit Scheme“ (EMAS) begonnen. Die damit verbundene genaue Erfassung und Einhaltung aller relevanten Umweltvorschriften (legal compliance) sowie klar zugewiesene Verantwortlichkeiten im Umwelt-, Gesundheits- und Sicherheitsbereich wurde 100 % erreicht.

Für sämtliche anderen Themenbereiche (z.B. verbotene Geschenkkannahme, Interessenskonflikte, etc.) ist Mag. Andreas Molnar der zuständige Ansprechpartner.

Wie in den vorhergehenden Jahren wurden sämtliche Kopien der Rechnungen von Veranstaltungen, Einladungen zu Mittagessen sowie die dazugehörigen TeilnehmerInnen Listen von Mag. Molnár gesammelt und auf Einhaltung der Compliance Guideline überprüft. Die Unterlagen liegen im Team Personal zur Einsicht auf.

Am Ende des Jahres wurde vom Compliance Beauftragten die Anzahl der Zuwendungen (z.B Firmengeschenke) an die erweiterte Geschäftsführung und an die TeamleiterInnen erhoben.

Diese Erhebung ergab, dass keinem der TeamleiterInnen Geschenke über € 50 übergeben wurden. Der Geschäftsführung und den Mitgliedern der erweiterten Geschäftsführung wurden einige Werbegeschenke zu Weihnachten im Wert von jeweils unter € 50 von Firmen übermittelt. Diese Werbegeschenke (gebundene Kalender, Lebkuchen, Weine etc.) wurden

dann von der Geschäftsführung und den Mitgliedern der erweiterten Geschäftsführung an die MitarbeiterInnen der GBG weitergegeben.

Von Seiten der GBG wurden keine Geschenke über € 50 an externe bzw. interne Personen gemacht.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass im Kalenderjahr 2015 die Compliance Guideline in allen Punkten eingehalten wurde.

Mag. Andreas Molnár
Compliance Guideline Beauftragter