

# Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiterin: Mag.<sup>a</sup> Ulrike Temmer

GZ: A 8 – 21515/2006-218

Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen,  
Immobilien sowie Wirtschaft und Tourismus

Betreff: GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH  
Richtlinien für die ordentl. Generalversammlung  
gem § 87 Abs 2 des Statutes der  
Landeshauptstadt Graz;  
Stimmrechtsermächtigung

BerichterstatteIn:

.....  
Graz, 11.5.2017

In der ordentlichen Generalversammlung der GBG Gebäude-und Baumanagement Graz GmbH, der Termin ist noch nicht bekannt, soll folgende Tagesordnung behandelt werden:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Beschlussfassung über die Genehmigung des Jahresabschlusses 2016 und zur Kenntnisnahme des Lageberichtes und des Corporate Governance Berichtes für das Geschäftsjahr 2016
3. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzergebnisses 2016
4. Beschlussfassung über die Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2016
5. Beschlussfassung über die Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2016
6. Beschlussfassung über die Bestellung der Abschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2017
7. Beschlussfassung über die Abberufung der Mitglieder des Aufsichtsrates
8. Beschlussfassung über die Bestellung der Mitglieder des Aufsichtsrates
9. Allfälliges

Gemäß § 87 Abs. 2 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl. Nr. 130/1967, idF. Nr. 45/2016, ist es dem Vertreter/der Vertreterin der Stadt Graz in der Generalversammlung der GBG Gebäude-und Baumanagement Graz GmbH die Ermächtigung zur Stimmabgabe durch den Gemeinderat zu erteilen.

Hinsichtlich der Entsendung des Vertreters/der Vertreterin der Stadt Graz in die Generalversammlung dieser Gesellschaft wird auf den korrespondierenden Gemeinderatsbericht der Präsidialabteilung verwiesen.

## **Soll- Ist Vergleich 2016:**

Laut des von der GBG GmbH übermittelten Jahres Soll- Ist Vergleiches 2016 stellen sich Budget- und Ist- Zahlen in der Jahres G&V 2016 wie folgt dar (in Tsd):

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

Budget Gesamtjahr bzw Dez 2016	Ist Gesamtjahr bzw Dez 2016	Abweichung Budget-IST	Abweichung in %
56.793	58.840	2.047	3,60
22.022	21.973	-49	-0,22
4.796	4.753	-43	-0,89
1.994	2.025	32	1,58
27.981	30.089	2.107	7,53
-11.814	-14.836	-3.023	25,59
-14.708	-14.776	-69	0,47
-6.873	-9.972	-3.099	45,10
<b>23.399</b>	<b>19.255</b>	<b>-4.144</b>	<b>-17,71</b>
-7.380	-9.559	-2.179	29,53
<b>16.019</b>	<b>9.696</b>	<b>-6.323</b>	<b>-39,47</b>
37	1	-36	-97,74
0	-1	-1	
-11.939	-11.021	918	-7,69
-122	441	563	-463,02
<b>3.995</b>	<b>-884</b>	<b>-4.880</b>	<b>-122,13</b>

Investitionen
---------------

22.345	22.307	-38	-0,17
--------	--------	-----	-------

#### Umsatz, sonstige Erlöse:

Mieterlöse durch niedrigere Valorisierung als geplant unter Budget (-92 Tsd), teilweise Kompensation durch zusätzliche Mieterlöse Fremdvermietung; Starker Anstieg Bestandsveränderungen durch Verschiebung Fertigstellung Kundenaufträge und neue Projekte (+5,2 Mio). Geplante Grundstücksverkäufe tw. nicht durchgeführt (-2,7 Mio).

Ohne Berücksichtigung von Grundstücksverkäufen kommt das EBITDA-Ist i.H.v. 21,7 Mio. knapp über der Planung von 21,6 Mio zu liegen.

#### Materialaufwand u. bezogene Leistungen:

Anstieg von Fremdleistungen durch höheren Umsatz bei Kundenaufträgen (-4,1 Mio). Weniger Wareneinsatz aus geplanten, aber nicht durchgeführten Grundstücksverkäufen (+1,2 Mio)

#### Sachaufwand:

Sonstiger betrieblicher Aufwand durch Buchverlust bei Verkauf Parkhaus Thondorf über Budget (-2,8 Mio)

#### Investitionen:

Investitionsbudget bei Schulbauten durch Verschiebungen leicht unter Plan (+738 Tsd) , bei Leasingrückkäufen wurde der vorzeitige Rückkauf der VS Straßgang umgesetzt.

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 (bis 31.7.2016) und Ing. Rainer Plösch (ab 1.8.2016) unterstützt. Alle drei bilden zusammen die **Erweiterte Geschäftsführung**, deren Aufgaben, Rechte und Pflichten in der bezughabenden Geschäftsordnung definiert sind.

#### **Unternehmensgegenstand:**

a) 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 Servicierung 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 2016**

Der Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2016 wurde von der Steirische Prüfungs- und BeratungsGmbH, 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.

AKTIVA	31.12.2016 EUR	31.12.2015 TEUR	31.12.2015 TEUR	31.12.2016 EUR	31.12.2015 TEUR
<b>A. Anlagevermögen</b>					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Konzessionen und Rechte	173.385,33	188	188	173.385,33	73
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	478.077.203,30	472.887	472.887	63.503.755,01	63.504
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.919.411,08	1.873	1.873	-894.395,87	143.719
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	16.492.904,42	17.453	17.453	62.692.340,04	207.296
	497.489.518,80	492.213	492.213		
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	58.000.000,00	58.000	58.000	4.548.421,00	4.750
2. Beteiligungen	1,00	0	0		
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	65.823,75	67	67	90.204,35	79
4. sonstige Ausleihungen	95.603,90	59	59	4.370.583,14	4.332
	58.161.428,65	58.126	58.126		
	558.824.332,78	550.527	550.527	4.460.767,49	4.411
<b>B. Umlaufvermögen</b>					
I. Vorräte					
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	74.507,34	77	77	163.868.881,26	174.910
2. Grundstücke des Umlaufvermögens	2.137.545,21	2.675	2.675	113.097.088,58	98.449
3. noch nicht abrechenbare Leistungen	7.709.473,86	2.509	2.509		
a. noch nicht abrechenbare Leistungen	-3.888.437,19	-1.307	-1.307	1.820.378,75	899
b. darauf entfallende Anzahlungen	6.233.098,22	3.894	3.894	3.955.057,28	3.229
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände aus Lieferungen und Leistungen					
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.732.630,28	10.974	10.974	203.996.470,75	203.965
dieses Restaufg. mehr als 1 Jahr EUR 0,00 (Vj: 0,00 TEUR)					
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	1.441.184,60	144.971	144.971	9.024.359,35	9.322
dieses Restaufg. mehr als 1 Jahr EUR 0,00 (Vj: 0,00 TEUR)					
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.772,00	663	663		
dieses Restaufg. mehr als 1 Jahr EUR 0,00 (Vj: 0,00 TEUR)					
4. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	571.956,46	156.608	156.608	495.762.236,58	490.775
dieses Restaufg. mehr als 1 Jahr EUR 0,00 (Vj: 0,00 TEUR)					
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.748.343,34	226	226	3.853.773,01	4.028
	234.389,99	160.728	160.728	251.774,26	252
	15.216.031,55	15	15		
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	7.620,67	0	0		
<b>D. Aktive latente Steuern</b>	264.573,12	252	252		
<b>E. Treuhandvermögen</b>	251.774,26				
	571.564.332,38	711.522	711.522		

	2016 EUR	2015 TEUR
1. Umsatzerlöse	52.903.546,23	55.705
2. Veränderung des Bestands an noch nicht abrechenbaren Leistungen	5.200.969,74	-2.026
3. andere aktivierte Eigenleistungen	136.306,95	164
4. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	19.092,67	60
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	185.070,33	226
c) übrige	<u>395.042,01</u>	<u>1.407</u>
	599.205,01	1.693
5. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen		
a) Materialaufwand	-2.465.888,77	-3.689
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-12.370.493,43</u>	<u>-9.685</u>
	-14.836.382,20	-13.374
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter		
aa) Löhne	-8.340.772,29	-7.828
bb) Gehälter	<u>-3.365.777,67</u>	<u>-3.332</u>
	-11.706.549,96	-11.160
b) soziale Aufwendungen		
aa) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervereinigungen	-66.127,32	-58
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-2.805.513,03	-2.618
cc) übrige	<u>-198.249,13</u>	<u>-240</u>
	-3.069.889,48	-2.916
	-14.776.439,44	-14.076
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-8.932.106,84	-9.325
b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	-626.930,02	0
	-9.559.036,86	-9.325
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.972.373,25	-7.774
<i>davon aus Steuern, außer Steuern vom Einkommen und Ertrag EUR 218.036,30 (VJ: 124,3 TEUR)</i>		
<b>9. Betriebsergebnis (Zwischensumme aus Z 1 bis 8)</b>	<b>9.695.796,18</b>	<b>10.987</b>
10. Erträge aus Beteiligungen	0,00	143.719
<i>davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (VJ: 143.718,6 TEUR)</i>		
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	832,08	101
<i>davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (VJ: 0,0 TEUR)</i>		
12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	796,24	0
<i>davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (VJ: 0,0 TEUR)</i>		
13. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	0,00	17
14. Aufwendungen aus Finanzanlagen	-675,90	-141.326
<i>davon aus Abschreibungen EUR 675,90 (VJ: 141.325,9 TEUR)</i>		
<i>davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (VJ: 141.325,9 TEUR)</i>		
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-11.022.273,09	-11.761
<i>davon aus verbundenen Unternehmen EUR 6.425.790,86 (VJ: 6.214,5 TEUR)</i>		
<b>16. Finanzergebnis (Zwischensumme aus Z 10 bis 15)</b>	<b>-11.021.320,67</b>	<b>-9.250</b>
<b>17. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus Z 9 und 16)</b>	<b>-1.325.524,49</b>	<b>1.737</b>
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	441.128,62	163
<b>19. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-884.395,87</b>	<b>1.900</b>
<b>20. Jahresfehlbetrag/-überschuss</b>	<b>-884.395,87</b>	<b>1.900</b>

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 31.12.2016 sowie der Ertragslage des Unternehmens für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2016 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss.

Es wurde ein **uneingeschränkter Bestätigungsvermerk** erteilt.

Der Prüfungsausschuss hat am 29.3.2017 die Prüfungsausschusssitzung abgehalten und den Jahresabschluss 2016 vorgeprüft. Der Aufsichtsrat, dem der Bericht des Prüfungsausschusses unterbreitet wurde, hat in seiner Sitzung am 30.3.2017 nach Prüfung sowohl den Jahresabschluss als auch den Prüfbericht einstimmig zur Kenntnis genommen und empfiehlt der Generalversammlung den Prüfbericht und den Jahresabschluss zum 31.12.2016 mit einen Jahresfehlbetrag in Höhe von € -884.395,87 zu genehmigen und somit festzustellen.

### **Zu TOP 3 – Verwendung des Bilanzergebnisses 2016**

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 weist einen Bilanzverlust in Höhe von € -884.395,87 aus. Der Aufsichtsrat schlägt der Generalversammlung vor, der Empfehlung der Geschäftsführung zu entsprechen und den Bilanzverlust in der Höhe von € -884.395,87 auf neue Rechnung vorzutragen.

### **Zu TOP 4 - Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2016**

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen wird der Generalversammlung empfohlen dem Geschäftsführer Mag. Günter Hirner die Entlastung für das Geschäftsjahr 2016 zu erteilen.

### **Zu TOP 5 - Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2016**

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen und der vorstehenden Ausführungen wird der Generalversammlung empfohlen den Mitgliedern des Aufsichtsrates die Entlastung für das Geschäftsjahr 2016 zu erteilen.

### **Zu TOP 6 – Bestellung der Abschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2017**

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 22.9.2016, GZ.: A 8 – 21515/2006 – 211 wurde die Steirische Wirtschaftstreuhand GmbH & Co KG Wirtschaftsprüfung u Steuerberatung, Leonhardstraße 9; 8010 Graz, zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2016 (inkl. Option 2017-2018) bestellt.

Über Vorschlag der Geschäftsführung soll von der Option Gebrauch gemacht und der Generalversammlung vorgeschlagen werden die Steirische Wirtschaftstreuhand GmbH & Co KG Wirtschaftsprüfung u Steuerberatung, Leonhardstraße 9; 8010 Graz, auch für das Geschäftsjahr 2017 zum Abschlussprüfer der GBG zu bestellen.

### **Zu TOP 7 – Abberufung der Mitglieder des Aufsichtsrates**

Im Aufsichtsrat der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH sind für die Stadt Graz derzeit entsandt:

Peter Mayr, Vorsitzender  
Mag. Andrea Lorenzoni, Stellvertreter des Vors.  
Mag.<sup>a</sup> Dr. Ursula Hammerl  
DI Wolfgang Malik  
Katharina Peer  
Mag.<sup>a</sup> Sieglinde Pailer  
Franz Stefan Parteder  
Mag. Helga Siegl  
Dr. Wilhelm Techt  
Mag. Gert Haubenhofner

Im Zuge der Neubesetzung u--konstituierung des Aufsichtsrates wird vorgeschlagen die vorgenannten Mitglieder des Aufsichtsrates abzurufen.

### **Zu TOP 8 – Bestellung der Mitglieder des Aufsichtsrates**

Gem. Neuntens - Aufsichtsrat des Gesellschaftsvertrages der GBG hat die Gesellschaft einen Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens 3, höchstens zwölf Mitgliedern, ohne Einrechnung der in den Aufsichtsrat gem. § 110 Abs 1 ArbVG zu entsendenden ArbeitnehmervertreterInnen. Bei der Bestellung der Mitglieder wird die Frauen-Männer-Parität angestrebt; jedenfalls sind 40% der Sitze im Aufsichtsrat durch Frauen zu besetzen.

Hinsichtlich der für die Wahl in den Aufsichtsrat der GBG vorzuschlagenden Personen wird auf den korrespondierenden Gemeinderatsberich der Präsidialabteilung verwiesen.

Im Sinne des vorstehenden Motivenberichts stellt der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen, Immobilien sowie Wirtschaft und Tourismus den

### **A n t r a g,**

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

Der Vertreter/die Vertreterin der Stadt Graz in der Generalversammlung der GBG Gebäude- und Baumanagement GmbH, dessen/deren Nominierung dem Gemeinderat durch ein korrespondierendes Gemeinderatsstück der Präsidialabteilung zur Beschlussfassung vorgeschlagen wird, wird ermächtigt in der. ordentlichen Generalversammlung, der Termin ist noch nicht bekannt, im Sinne der Ausführungen im Motivenbericht insbesondere folgenden Anträgen zuzustimmen:

1. Zu TOP 2 - Genehmigung des Jahresabschlusses 2016 und Kenntnisnahme des Lageberichtes und des Corporate Governance Berichtes für das Geschäftsjahr 2016
2. Zu TOP 3 – Dem Vorschlag den Bilanzverlust des Jahresabschlusses zum 31.12.2016 in Höhe von € -884.395,87 auf neue Rechnung vorzutragen wird zugestimmt.
3. Zu TOP 4 - Zustimmung zur Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2016
4. Zu TOP 5 – Zustimmung zur Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2016
5. Zu TOP 6 – Genehmigung der Bestellung der Steirische Wirtschaftstreuhand GmbH & Co KG Wirtschaftsprüfung u Steuerberatung, Leonhardstraße 9; 8010 Graz, zum Wirtschaftsprüfer für das Geschäftsjahr 2017
6. Zu TOP 7 - Zustimmung zur Abberufung der folgenden Mitglieder des Aufsichtsrates der GBG  
Peter Mayr, Vorsitzender  
Mag. Andrea Lorenzoni, Stellvertreter des Vors.  
Mag.<sup>a</sup> Dr. Ursula Hammerl  
DI Wolfgang Malik  
Katharina Peer  
Mag.<sup>a</sup> Sieglinde Pailer  
Franz Stefan Parteder  
Mag.<sup>a</sup> Helga Siegl  
Dr. Wilhelm Techt  
Mag. Gert Haubenhofer
7. Zu TOP 8 - Zustimmung zur Wahl der im korrespondierenden Gemeinderatsbericht der Präsidialabteilung angeführten Personen in den Aufsichtsrat der GBG

Beilagen elektronisch übermittelt:  
Wirtschaftsprüfungsbericht zum 31.12.2016  
Corporate Governance Codex 2016  
Compliance Bericht 2016

Beilagen in Papierform:  
Vollmacht

Die Bearbeiterin:

Mag.<sup>a</sup> Ulrike Temmer  
(elektronisch gefertigt)

Der Abteilungsvorstand:

Mag. Dr. Karl Kamper  
(elektronisch gefertigt)

Der Finanzreferent:

StR Dr. Günter Riegler  
(elektronisch gefertigt)

Angenommen in der Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen, Immobilien sowie  
Wirtschaft und Tourismus am .....

Der Vorsitzende:

Die Schriftführerin:

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

GZ.: A 8 – 21515/2006-218  
 GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH

Graz, am 11.5.2017

## VOLLMACHT

**GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH**, Conrad von Hötendorfstraße 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%

Der Vertreter/die Vertreterin der Stadt Graz in der Generalversammlung der GBG Gebäude- und Baumanagement GmbH, dessen/deren Nominierung dem Gemeinderat durch ein korrespondierendes Gemeinderatsstück der Präsidialabteilung zur Beschlussfassung vorgeschlagen wird, wird ermächtigt in der. ordentlichen Generalversammlung, der Termin ist noch nicht bekannt, im Sinne der Ausführungen im Motivenbericht insbesondere folgenden Anträgen zuzustimmen:

1. Genehmigung des Jahresabschlusses 2016 und Kenntnisnahme des Lageberichtes und des Corporate Governance Berichtes für das Geschäftsjahr 2016
2. Dem Vorschlag den Bilanzverlust des Jahresabschlusses zum 31.12.2016 in Höhe von € - 884.395,87 auf neue Rechnung vorzutragen wird zugestimmt.
3. Zustimmung zur Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2016
4. Zustimmung zur Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2016
5. Genehmigung der Bestellung der Steirische Wirtschaftstreuhand GmbH & Co KG Wirtschaftsprüfung u Steuerberatung, Leonhardstraße 9; 8010 Graz, zum Wirtschaftsprüfer für das Geschäftsjahr 2017
6. Zustimmung zur Abberufung der folgenden Mitglieder des Aufsichtsrates der GBG

Peter Mayr, Vorsitzender  
 Mag. Andrea Lorenzoni, Stellvertreter des Vors.  
 Mag.<sup>a</sup> Dr. Ursula Hammerl  
 DI Wolfgang Malik  
 Katharina Peer

Mag.<sup>a</sup> Sieglinde Pailer  
Franz Stefan Parteder  
Mag.<sup>a</sup> Helga Siegl  
Dr. Wilhelm Techt  
Mag. Gert Haubehofer

7. Zustimmung zur Wahl der im korrespondierenden Gemeinderatsbericht der Präsidentialabteilung angeführten Personen in den Aufsichtsrat der GBG

**Für die Stadt Graz:**

(Gefertigt auf Grund des Gemeinderatsbeschlusses  
vom 11.5.2017, GZ.: A 8 – 21515/2006-218)

Der Bürgermeister:

Gemeinderat/Gemeinderätin:

Gemeinderat/Gemeinderätin

<b>Beschluss</b>	<b>Tagesordnungspunkt Nr. 03</b> Bearbeiterin: Mag. Hübel – Team KC Berichterstätter: GF Mag. Hirner
<b>Antrag: Genehmigung des Corporate Governance Berichtes 2016 und des Compliance Berichtes 2016</b>	

Vorlagebericht:

Corporate Governance Bericht 2016

Gemäß § 1 der Präambel des Gesellschaftsvertrages, verpflichtet sich die GBG freiwillig, jährlich einen **Corporate Governance Bericht** im Sinne des Artikel 1 des Unternehmensrecht-Änderungsgesetzes 2008 iVm § 234 (b) UGB in der Fassung des AktRÄG 2009 vorzulegen.

Als Grundlage für den jährlichen Corporate Governance Bericht wurde im Aufsichtsrat am 20.3.2012 der von der GBG gemeinsam mit der Finanzdirektion der Stadt Graz erarbeitete Corporate Governance Kodex für die GBG beschlossen.

Der Corporate Governance Kodex der GBG basiert auf dem Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCG), Stand Juli 2012 mit der Maßgabe, dass anstelle des Aktiengesetzes sinngemäß die korrespondierenden Bestimmungen des GmbH-Gesetzes anzuwenden sind bzw. wurde darin festgelegt, welche Punkte des ÖCG als relevant bzw. nicht relevant für den zu erstellenden Bericht anzusehen sind.

Auf der Grundlage dieses Kodex wurde ein Entwurf eines Corporate Governance Berichtes für 2016 erstellt (Anlage ./1).

Beilage:

Anlage ./1: Entwurf eines Corporate Governance Bericht 2016

Compliance Bericht 2016:

In der AR-Sitzung am 23.10.2013 wurde die Geltung einer Compliance Guideline für die GBG beschlossen.

Mag. Andreas Molnar wurde als Ansprechpartner mit der Unterstützung, Dokumentation und internen Nachkontrolle beauftragt. Zum Zweck der Dokumentation wurde der Compliance Bericht 2016 (siehe Anlage ./2) erstellt, in dem die sämtliche relevanten Themen dokumentiert sind.

Beilage:

Anlage ./2: Compliance Bericht 2016

Beschlussantrag:

Die erweiterte Geschäftsführung stellt den

Antrag,

der Aufsichtsrat möge dem Entwurf des Corporate Governance Berichtes 2016 sowie dem Entwurf des Compliance Berichtes 2016 seine Zustimmung erteilen.

	<u>Antragsteller:</u> erweiterte Geschäftsführung	Graz, am 16.03.2017
	<u>Entscheidung des Aufsichtsrates:</u> <input type="checkbox"/> einstimmig angenommen <input type="checkbox"/> mit Mehrheit angenommen <input type="checkbox"/> abgelehnt  AR Peter Mayr (Vorsitzender)	

## **Corporate Governance Bericht der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH (GBG) für das Geschäftsjahr 2016**

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.corporate-governance.at/uploads/u/corpgov/files/kodex/corporate-governance-kodex-012012.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 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.

Mit Wirkung ab 01.08.2016 wurde Herr DI. Dr. Karlheinz Fritsch pensionsbedingt als Gesamtprokurist abberufen und Herr Ing. Rainer Plösch neu zum Gesamtprokuristen bestellt (AR-Beschluss vom 26.07.2016). In diesem Zusammenhang fand auch ein Wechsel der Zuständigkeiten der Geschäftsbereiche wie folgt statt:

- Herr Prok. Bernd Weiss hat den Geschäftsbereich Facility Services (zugeordnete Teams HV, R/S und Forst) übernommen
- Herr Prok. Ing Rainer Plösch hat den Geschäftsbereich Baumanagement, Projektentwicklung und Werkstätten (zugeordnete Teams BM, PE und W) übernommen.

Der Geschäftsführer wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 23.5.2014 weiter bestellt. Die Dienstverträge von Prok. Weiss und Prok. Ing. Plösch haben eine Laufzeit bis 31.07.2021.

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:**

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

## Zusammensetzung der erweiterten Geschäftsführung 2016

Name	Geschäftsbereich	Geb. jahr	Datum der Erstbestellung (Funktionsbeginn)	Ende der lauf. Funktionsperiode
Mag. Günter <b>HIRNER</b>	Management Services inkl. CAFM	1968	Geschäftsführer seit 1.3.2004	28.2.2019
Prokurist Bernd <b>WEISS</b>	bis 31.07.2016: Baumanagement, Projektentwicklung, Werkstätten ab 01.08.2016: Facility Services	1957	Prokurist aufgrund des außerordentl. Generalversammlungsbeschlusses vom 22.12.2010	31.07.2021
Prokurist DI Dr. Karlheinz <b>FRITSCH</b>	bis 31.07.2016: Facility Services	1957	Prokurist aufgrund des außerordentl. Generalversammlungsbeschlusses vom 22.12.2010	31.07.2016
Prokurist Ing. Rainer <b>PLÖSCH</b>	ab 01.08.2016: Baumanagement, Projektentwicklung, Werkstätten	1962	Prokurist aufgrund des Aufsichtsratsbeschlusses vom 26.07.2016	31.07.2021

## Geschäftsverteilung in der erweiterten Geschäftsführung

Mitglied der erweiterten Geschäftsführung	Zuständigkeitsbereiche 2016
Mag. Günter <b>HIRNER</b>	Management Services (Organisation & Finanzen, Kompetenzcenter, Personal)
Prokurist Bernd <b>WEISS</b>	bis 31.07.2016: Projektentwicklung, Baumanagement und Werkstätten ab 01.08.2016: Facility Services (Hausverwaltung, Reinigung/Service, Forst)
Prokurist DI Dr. Karlheinz <b>FRITSCH</b>	bis 31.07.2016: Facility Services (Hausverwaltung, Reinigung/Service, Forst)
Prokurist Ing. Rainer <b>PLÖSCH</b>	ab 01.08.2016: Baumanagement, Projektentwicklung, Werkstätten

**Aufsichtsratsmandate oder vergleichbare Funktionen von Mitgliedern der erweiterten Geschäftsführung**

<b>Mitglied der erweiterten Geschäftsführung</b>	<b>Aufsichtsratsmandate in anderen, nicht in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften 2016</b>
Mag. Günter <b>HIRNER</b>	1 AR Mandat im KIMUS Kindermuseum Graz GmbH
Prokurist Bernd <b>WEISS</b>	Keine
Prokurist DI Dr. Karlheinz <b>FRITSCH</b>	Keine
Prokurist Ing. Rainer <b>PLÖSCH</b>	Keine

**Angaben zur erweiterten Geschäftsführung**

<b>Angaben zur erweiterten Geschäftsführung in €</b>	
	<b>2016</b>
Bezüge der Mitglieder der erweiterten Geschäftsführung der GBG (Aktivzeit)	€ 391.254,55
Zahlungen an ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung der GBG	Keine
<b>Summe</b>	<b>€ 391.254,55</b>

Für Herrn GF Mag. Hirner wurde im Jahr 2016 gemäß dem Geschäftsführerdienstvertrag eine Rückstellung in Höhe von € 2.500,00 in sinngemäßer Anwendung des betrieblichen Mitarbeitervorsorgegesetzes gebildet. An Mitarbeitervorsorgebeträgen (Abfertigung – Neu) wurde im Jahr 2016 ein Betrag von € 1.856,05 für Herrn Prok. Weiss und ein Betrag von € 713,82 für Prok. Plösch (ab 1.8.2016) geleistet. Für Herrn Prok. Fritsch fielen keine Mitarbeitervorsorgebeiträge an, da dieser ein dienstzugewiesener Beamter ist.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden keine Zusatz-Pensionskassenbeiträge für die Mitglieder der erweiterten Geschäftsführung der GBG geleistet.

Im laufenden Geschäftsjahr 2016 wurde eine Abfertigungszahlung (Treueentschädigung) an Prok. DI Dr. Fritsch anlässlich seiner Versetzung in den Ruhestand in Höhe von €18.522,44 geleistet.

<b>Bezüge der erweiterten Geschäftsführung in €</b>				
	<b>Mag. Günter HIRNER</b>	<b>Prokurist Bernd WEISS</b>	<b>Prokurist DI Dr. Karlheinz FRITSCH bis 31.7.2016</b>	<b>Prok. Ing Rainer PLÖSCH ab 1.8.2016</b>
<b>Fixe Bezüge*</b>	118.804,04	108.010,00	91.859,50	46.530,31
<b>Variable Bezüge</b> Erfolgprämie für 2015 Mehrleistungszulage für Wahl	13.000,00 50,70	13.000,00	keine	keine

\*Die Abfertigungszahlung (Treueentschädigung) in Höhe von € 18.522,44 ist in den fixen Bezügen von DI Dr. Fritsch enthalten.

Die pauschalierte Kilometergeldvergütung in Höhe von € 1.764,00,-- ist in den fixen Bezügen von GF Mag. Hirner enthalten. Herr Prok. Weiss, Herr DI Dr. Fritsch und Herr Prok. Plösch rechnen anfallendes Kilometergeld per Fahrtenbuch ab.

Zusätzlich erhielt Prok. Weiss Versicherungsprämien für Zukunftsvorsorge in Höhe von € 300,-- und Prok. Ing. Plösch in seiner Funktion als Geschäftsbereichsleiter ab 01.08.2016 Versicherungsprämien für Zukunftsvorsorge in Höhe von € 125,--.

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. Mit AR-Beschluss vom 09.06.2015 wurde Herr Peter Mayr zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates und Herr Mag. Andreas Lorenzoni zum Vorsitzenden Stellvertreter bestellt.

Herr Mag. Gert Haubenhofer (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.

Seitens des Betriebsrates wurde Herr Manfred Mörth ab Juli 2016 als Aufsichtsrat abberufen und Frau Sabine Essl als seine Nachfolgerin in den Aufsichtsrat entsandt.

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

Im Geschäftsjahr 2016 fanden 7 Aufsichtsratssitzungen statt. Es wurden 2 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 2017-2019 über die strategische Ausrichtung des Unternehmens wurde den Eigentümervertretern übermittelt, am 07.09.2016 im Aufsichtsrat präsentiert und am 13.12.2016 im Aufsichtsrat beschlossen.

#### Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Name	Geburts-jahr	Jahr der Erstbestellung als AR Mitglied (Annahme der Funktion)	Ende der laufenden Funktionsperiode
<b>KapitalvertreterInnen</b>			
<b>Peter Mayr</b> (AR-Vorsitzender)	1967	2008	die Amtsdauer endet mit dem Schluss der GV, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2017 entscheidet.
<b>Mag. Andreas Lorenzoni</b> (Vorsitzender Stellvertreter)	1960	2013	wie oben
Mag. Dr. Ursula <b>Hammerl</b>	1949	2011	wie oben
Dipl. Ing. Wolfgang <b>Malik</b>	1954	2011	wie oben
Katharina <b>Peer</b>	1954	2011	wie oben
Mag. Sieglinde <b>Pailer</b>	1961	2013	wie oben
Franz Stefan <b>Parteder</b>	1947	2013	wie oben
Mag. Helga <b>Siegl</b>	1967	2011	wie oben
Dr. Wilhelm <b>Techt</b>	1956	2013	wie oben
Mag. Gert <b>Haubehofer</b>	1973	2014	wie oben
<b>BelegschaftsvertreterInnen</b>			
Ing. Eduard <b>Binder</b> BR-Vors. Ang.	1957	2011	2019
Gerlinde <b>Platzer</b> BR-Vors. Arb.	1966	2011	wie oben
Eveline <b>Heschl</b>	1963	2015	wie oben
Manfred <b>Mörth</b>	1962	2015	bis Juli 2016
Ernst <b>Wiesler</b>	1962	2015	2019
Sabine <b>Essl</b>	1963	Ab Juli 2016	2019

Die vorgeschriebene Drittelparität im Aufsichtsrat gemäß Arbeitsverfassungsgesetz ist gegeben.

Herr AR Dipl. Ing. Malik und Herr AR Mag. Haubehofer haben im Geschäftsjahr 2016 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 2016
Peter <b>Mayr</b> (AR-Vorsitzender)	
Mag. Dr. Ursula <b>Hammerl</b>	Keine
Mag. Gert <b>Haubehofer</b>	Keine
Katharina <b>Peer</b>	Keine
Dipl. Ing. Wolfgang <b>Malik</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Energie Graz GmbH (AR Vorsitzender)</li> <li>2. Zentral-Wasserversorgung Hochschwab Süd GmbH</li> <li>3. e – mobility Graz GmbH</li> </ol>
Mag. Andreas <b>Lorenzoni</b> (Vorsitzender Stellvertreter)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vorsitzender des Aufsichtsrates der Bernegger GmbH, Molln</li> <li>2. Heimdall Privatstiftung, Gratwein</li> <li>3. OBW Privatstiftung, Gunkskirchen</li> <li>4. Ing. Franz Kuss Privatstiftung, Graz</li> </ol>
Mag. Sieglinde <b>Pailer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Messe Congress Graz Betriebsgesellschaft mbH: Vorsitzende des Aufsichtsrates</li> </ul>
Franz Stefan <b>Parteder</b>	Keine
Mag. Helga <b>Siegl</b>	Keine
Dr. Wilhelm <b>Techt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schuldnerberatung Steiermark GmbH</li> </ul>
<b>BelegschaftsvertreterInnen</b>	
Ing. Eduard Binder BR-Vors. Ang.	Keine
Gerlinde Platzer BR-Vors. Arb.	Keine
Eveline Heschl	Keine
Manfred Mörth	Keine
Ernst Wiesler	Keine
Sabine Essl	Keine

## Im Geschäftsjahr 2016 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. 07.07.2011	Sitzungsgeld insgesamt
Mag. Andreas <b>Lorenzoni</b>	Vorsitzender Stv	mtl. € 100,--	1.200,--
Mag. <sup>a</sup> Sieglinde <b>Pailer</b>	Mitglied	mtl. € 100,--	1.200,--
Franz Stefan <b>Parteder</b>	Mitglied	mtl. € 100,--	1.200,--
Mag. Helga <b>Siegl</b>	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 2016 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.<sup>a</sup> Sieglinde Pailer
4. Frau ARin Mag.<sup>a</sup> Helga Siegl
5. Herr AR Franz Stefan Parteder
6. Herr AR Manfred Mörth, bis Juli 2016
7. Frau AR Sabine Essl, ab Juli 2016
8. Herr Ernst Wiesler

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

Im Geschäftsjahr 2016 fand am **06.04.2016** und am **24.11.2016** eine Prüfungs- und Bilanzausschuss-Sitzung statt.

In der Sitzung vom **24.11.2016** wurden die Prüfungsthemen für den Jahresabschluss 2016, die wechselseitige Kommunikation zwischen Abschlussprüfer und dem Prüfungsausschuss und der Zeitplan für die Wirtschaftsprüfung festgelegt. In der Sitzung vom **06.04.2016** wurde der Jahresabschluss 2015 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 2016 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 2016 im Jahresdurchschnitt insgesamt 469 Beschäftigte (Personalzahlen ohne Lehrlinge, FerialarbeiterInnen und ohne zeitliche Ruhestände).

Der Frauenanteil in der GBG betrug 72 %. Die erweiterte Geschäftsführung ist ausschließlich männlich besetzt. Der Frauenanteil in der nächstfolgenden Führungsebene (Teamleitungen) betrug 25 %.

Im Geschäftsjahr 2016 wurde Frau Karin Andraschko zur Genderbeauftragten bestellt. Die Genderbeauftragte kümmert sich um Fragen rund um die Gleichstellung von Männern und Frauen vor allem im Arbeitsbereich. Gemeinsam mit den TeamleiterInnen werden die dementsprechenden Bedürfnisse und Ziele der GBG MitarbeiterInnen herausgearbeitet und gemeinsam umgesetzt (z.B. Ausschreibungen, Leitfaden für gendergerechtes Bauen, Abhaltung von Genderseminaren mit Zieldefinition).

### **V. Abschlussprüfung:**

Die Steirische Prüfungs- und BeratungsgmbH ist Abschlussprüferin der GBG für das Geschäftsjahr 2016. Die Bestellung der Abschlussprüfung erfolgte mit Generalversammlungsbeschluss vom 10.10.2016. 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 bestellt und als Ansprechpartner für die MitarbeiterInnen mit der Unterstützung, Dokumentation und internen Nachkontrolle beauftragt. Der Compliance Bericht 2016 liegt bei.

Graz, am .....

**GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH**



.....  
GF Mag. Günter Hirner



.....  
Bernd Weiss  
Prokurist



.....  
Ing. Rainer Plösch  
Prokurist

Beilage: Compliance Bericht 2016

**Informationsbericht 2016**  
**über die**  
**Compliance – Guideline**  
**(Verhaltensregeln)**  
**der GBG**

## **Informationsbericht 2016: 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 Compliance Guideline für diese Thematik noch mehr sensibilisiert wurden, wobei zu betonen ist, dass vor der Einführung der Compliance Guideline die Richtlinien der Stadt Graz von den MitarbeiterInnen vorbildlich eingehalten wurden.

Das Aufgabengebiet „**Compliance**“ ist innerhalb der GBG geteilt. Im Jahr 2016 wurde das europäische Umweltmanagementsystem EMAS (=Eco Management and Audit Scheme) in der GBG implementiert. Mit der unter der Projektleitung von Mag.<sup>a</sup> Sabine Hübel begleiteten EMAS-Auditierung wurde auch ein eigenes Rechtsregister für den Umwelt-, Sicherheits- und Gesundheitsbereich erarbeitet und fortgeschrieben. 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.

Die Weihnachtsgeschenke an die erweiterte Geschäftsführung wurden 2016 zugunsten der Hinterbliebenen eine tragisch verstorbene Mitarbeiterin bei einer GBG Charity versteigert. Der Erlös dieser Veranstaltung wurde dem Ehemann – ebenfalls GBG Mitarbeiter – übergeben. Genaue Aufzeichnungen der Versteigerungen liegen hierfür im Team O/F auf.

Ansonsten wurden seitens der GBG keine Geschenke über € 50 an externe bzw. interne Personen gemacht.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass im Kalenderjahr 2016 die Compliance Guideline in allen Punkten eingehalten wurde.

  
Mag. Andreas Molnár  
Compliance Guideline Beauftragter



Bericht über die  
**Prüfung des**  
**Jahresabschlusses**  
zum 31. Dezember 2016

# Inhaltsverzeichnis

Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung .....	1 - 2
Aufgliederung und Erläuterung von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses .....	3
Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses .....	4
Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht .....	4
Erteilte Auskünfte .....	4
Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs 2 und Abs 3 UGB (Ausübung der Redepflicht) .....	4
Bestätigungsvermerk .....	5 - 8

## **Anlagen:**

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016.....	I
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016 .....	II
Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe .....	III

GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH

---

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

Wir haben die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016 der

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

(im Folgenden auch kurz "Gesellschaft" genannt)

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

## **Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung**

Mit Gesellschafterumlaufbeschluss vom 10. Oktober 2016 der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH, Graz, wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2016 gewählt bzw. bestellt. Die Gesellschaft, vertreten durch den Aufsichtsrat, schloss mit uns einen **Prüfungsvertrag**, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht gemäß den §§ 269 ff UGB zu prüfen.

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine **große Kapitalgesellschaft** iSd § 221 UGB.

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

Die Prüfung zum 31. Dezember 2015 erfolgte durch die BFP Wirtschaftsprüfungs GmbH und wurde von dieser durch einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Diese **Prüfung erstreckte sich darauf**, ob bei der Erstellung des Jahresabschlusses und der Buchführung die gesetzlichen Vorschriften und die ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages beachtet wurden. Der Lagebericht ist darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Bei unserer Prüfung beachteten wir die in Österreich geltenden **gesetzlichen Vorschriften** und die **berufsüblichen Grundsätze** ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der internationalen Prüfungsstandards (International Standards on Auditing). 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 internen Kontrollsystem die

Möglichkeit von Fehlern immanent ist und auf Grund der stichprobengestützten Prüfung ein unvermeidbares Risiko besteht, dass wesentliche falsche Darstellungen im Jahresabschluss unentdeckt bleiben. Die Prüfung erstreckte sich nicht auf Bereiche, die üblicherweise den Gegenstand von Sonderprüfungen bilden.

Wir führten die Prüfung mit Unterbrechungen im November und Dezember 2016 (Vorprüfung) sowie im Februar und März 2017 (Hauptprüfung) überwiegend in den Räumen der Gesellschaft in Graz durch. Die Prüfung wurde mit dem Datum dieses Berichts materiell abgeschlossen.

Für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrages ist Frau Dr. Doris Maier, Wirtschaftsprüferin, **verantwortlich**.

Grundlage für unsere Prüfung ist der mit der Gesellschaft abgeschlossene Prüfungsvertrag, bei dem die von der Kammer der Wirtschaftstreuhänder herausgegebenen **"Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe"** 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 der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt § 275 UGB zur Anwendung.

# **Aufgliederung und Erläuterung von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses**

GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH

---

## **Aufgliederung und Erläuterung von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses**

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

## Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses

### Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht

Bei unseren Prüfungshandlungen stellten wir die Einhaltung der **gesetzlichen Vorschriften** und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages 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** und des Lageberichtes verweisen wir auf unsere Ausführungen im Bestätigungsvermerk.

### Erteilte Auskünfte

Die gesetzlichen Vertreter erteilten die von uns verlangten Aufklärungen und Nachweise. Eine von den gesetzlichen Vertretern unterfertigte Vollständigkeitserklärung haben wir zu unseren Akten genommen.

Wir erhielten vom Abschlussprüfer des Vorjahres Zugang zu den relevanten Informationen der geprüften Gesellschaft und über die zuletzt durchgeführte Abschlussprüfung.

### Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs 2 und Abs 3 UGB (Ausübung der Redepflicht)

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 der gesetzlichen Vertreter 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**

### **Prüfungsurteil**

Wir haben den Jahresabschluss der  
**GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH,  
Graz,**

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2016, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr sowie den Anhang geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2016 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

### **Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss**

**Die gesetzlichen Vertreter** sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit - sofern einschlägig - anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen oder haben keine realistische Alternative dazu.

## **Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.

- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

## **Bericht zum Lagebericht**

Der Lagebericht ist auf Grund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH

---

### *Urteil*

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

### *Erklärung*

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

Graz, am 3. März 2017

Steirische Prüfungs- und BeratungsGmbH



**Dr. Doris Maier**

beeidete Wirtschaftsprüferin und Steuerberaterin

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

# ANLAGEN

**GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH**
**BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2016**

A K T I V A	31.12.2016 EUR	31.12.2015 TEUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Konzessionen und Rechte	173.385,33	188
	173.385,33	188
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	478.077,203,30	472.887
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.919.411,08	1.873
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	16.492.904,42	17.453
	497.489.518,80	492.213
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	58.000,000,00	58.000
2. Beteiligungen	1,00	0
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	65.823,75	67
4. sonstige Ausleihungen	95.603,90	59
	58.161.428,65	58.126
	<b>555.824.332,78</b>	<b>550.527</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	74.507,34	77
2. Grundstücke des Umlaufvermögens	2.137.554,21	2.675
3. noch nicht abrechenbare Leistungen	7.709.473,86	2.509
a. noch nicht abrechenbare Leistungen	-3.688.437,19	-1.367
b. darauf entfallende Anzahlungen		3.894
	6.233.098,22	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr EUR 0,00 (Vj: 0,0 TEUR)	6.732.630,28	10.974
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.441.184,60	144.971
davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr EUR 0,00 (Vj: 0,0 TEUR)		
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	2.772,00	663
davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr EUR 0,00 (Vj: 0,0 TEUR)	571.956,46	156.608
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		
davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr EUR 0,00 (Vj: 0,0 TEUR)		
4. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	234.389,99	226
davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr EUR 0,00 (Vj: 0,0 TEUR)	8.748.543,34	160.728
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	15.216.031,55	15
	7.620,67	15
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	264.573,12	0
<b>D. Aktive latente Steuern</b>	251.774,26	252
<b>E. Treuhandvermögen</b>	571.564.332,38	711.522
	<b>571.564.332,38</b>	<b>711.522</b>
<b>P A S S I V A</b>	31.12.2016 EUR	31.12.2015 TEUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. eingeforderetes Stammkapital	73.000,00	73
übernommenes Stammkapital EUR 73.000,00 (Vj: 73,0 TEUR)		
einbezahltes Stammkapital EUR 73.000,00 (Vj: 73,0 TEUR)		
II. Kapitalrücklagen		
1. nicht gebundene	63.503.755,91	63.504
	63.503.755,91	63.504
III. Bilanzverlust/-gewinn	-884.395,87	143.719
davon Gewinnvortrag aus dem Vorjahr EUR 0,00 (Vj: 16.828,0 TEUR)		
	<b>62.692.360,04</b>	<b>207.296</b>
<b>B. Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln</b>	4.543.421,00	4.760
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	90.204,35	79
2. sonstige Rückstellungen	4.370.563,14	4.332
	<b>4.460.767,49</b>	<b>4.411</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Anleihen	163.868.881,26	174.910
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr EUR 10.607.478,77 (Vj: 11.034,7 TEUR)		
davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr EUR 153.261.402,49 (Vj: 163.875,8 TEUR)		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	113.097.088,58	98.449
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr EUR 26.341.070,18 (Vj: 6.673,9 TEUR)		
davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr EUR 86.756.018,40 (Vj: 91.774,8 TEUR)		
3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.820.378,75	899
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr EUR 1.820.378,75 (Vj: 898,9 TEUR)		
davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr EUR 0,00 (Vj: 0,0 TEUR)		
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.955.057,89	3.229
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr EUR 3.955.057,89 (Vj: 3.229,3 TEUR)		
davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr EUR 0,00 (Vj: 0,0 TEUR)		
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	203.996.470,75	203.965
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr EUR 3.996.470,75 (Vj: 3.965,4 TEUR)		
davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr EUR 200.000.000,00 (Vj: 200.000,0 TEUR)		
6. sonstige Verbindlichkeiten	9.024.359,35	9.322
davon aus Steuern EUR 2.116.731,54 (Vj: 1.829,2 TEUR)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 208.335,43 (Vj: 188,5 TEUR)		
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr EUR 6.177.583,90 (Vj: 6.325,3 TEUR)		
davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr EUR 2.846.775,45 (Vj: 2.996,6 TEUR)		
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr EUR 52.898.040,24 (Vj: 32.127,6 TEUR)		
davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr EUR 462.864.196,34 (Vj: 458.647,2 TEUR)		
	<b>495.762.236,58</b>	<b>490.775</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	3.853.773,01	4.028
<b>F. Treuhandvermögen</b>	251.774,26	252
	<b>571.564.332,38</b>	<b>711.522</b>

	2016 EUR	2015 TEUR
1. Umsatzerlöse	52.903.546,23	55.705
2. Veränderung des Bestands an noch nicht abrechenbaren Leistungen	5.200.969,74	-2.026
3. andere aktivierte Eigenleistungen	136.306,95	164
4. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	19.092,67	60
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	185.070,33	226
c) übrige	<u>395.042,01</u>	1.407
	599.205,01	1.693
5. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen		
a) Materialaufwand	-2.465.888,77	-3.689
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-12.370.493,43</u>	-9.685
	-14.836.382,20	-13.374
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter		
aa) Löhne	-8.340.772,29	-7.828
bb) Gehälter	<u>-3.365.777,67</u>	-3.332
	-11.706.549,96	-11.160
b) soziale Aufwendungen		
aa) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-66.127,32	-58
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-2.805.513,03	-2.618
cc) übrige	<u>-198.249,13</u>	-240
	-3.069.889,48	-2.916
	-14.776.439,44	-14.076
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-8.932.106,84	-9.325
b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	-626.930,02	0
	-9.559.036,86	-9.325
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.972.373,25	-7.774
<i>davon Steuern, außer Steuern vom Einkommen und Ertrag EUR 218.036,30 (VJ: 124,3 TEUR)</i>		
<b>9. Betriebsergebnis (Zwischensumme aus Z 1 bis 8)</b>	<b>9.695.796,18</b>	<b>10.987</b>
10. Erträge aus Beteiligungen	0,00	143.719
<i>davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (VJ: 143.718,6 TEUR)</i>		
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Anlagevermögens	832,08	101
<i>davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (VJ: 0,0 TEUR)</i>		
12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	796,24	0
<i>davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (VJ: 0,0 TEUR)</i>		
13. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	0,00	17
14. Aufwendungen aus Finanzanlagen	-675,90	-141.326
<i>davon aus Abschreibungen EUR 675,90 (VJ: 141.325,9 TEUR)</i>		
<i>davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (VJ: 141.325,9 TEUR)</i>		
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-11.022.273,09	-11.761
<i>davon aus verbundenen Unternehmen EUR 6.425.790,86 (VJ: 6.214,5 TEUR)</i>		
<b>16. Finanzergebnis (Zwischensumme aus Z 10 bis 15)</b>	<b>-11.021.320,67</b>	<b>-9.250</b>
<b>17. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus Z 9 und 16)</b>	<b>-1.325.524,49</b>	<b>1.737</b>
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	441.128,62	163
<b>19. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-884.395,87</b>	<b>1.900</b>
<b>20. Jahresfehlbetrag/-überschuss</b>	<b>-884.395,87</b>	<b>1.900</b>
21. Auflösung von Kapitalrücklagen	0,00	124.991
22. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	0,00	16.828
<b>23. Bilanzverlust/-gewinn</b>	<b>-884.395,87</b>	<b>143.719</b>

**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 2016**

# I. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Auf den vorliegenden Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 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 Vorsichtsgrundsatz wurde Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die im Geschäftsjahr 2016 oder in einem der früheren Geschäftsjahre entstanden sind, wurden berücksichtigt.

## 1. Änderung der Form der Darstellung gegenüber dem Vorjahr

Durch das Rechnungslegungsänderungsgesetz (RÄG 2014), das für Geschäftsjahre, die nach dem 31. Dezember 2015 beginnen, anzuwenden ist, kommt es zu Änderungen hinsichtlich der Berechnungs- und Bewertungsmethoden von einzelnen Posten und der Gliederung bzw. dem Ausweis in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung. Diese Änderungen wurden bei der Erstellung des aktuellen Abschlusses auch auf das Vorjahr angewandt. Soweit sich Abweichungen im Ausweis der Posten ergeben, wurde dies bei den entsprechenden Einzelposten im Detail erläutert.

## 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 drei bis fünf 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 40 Jahren
Investitionen in fremde Gebäude sowie Grundstückseinrichtungen: andere Anlagen, Betriebs- und	zwischen 5 und 10 Jahren

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 Abschläge 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 2016 EUR 15.346.689,16 (Vorjahr: EUR 11.765.014,24).

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, erforderlichenfalls vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen bzw. mit dem zum Bilanzstichtag niedrigerem beizulegendem Wert/Zeitwert, 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. Die Herstellungskosten setzten sich aus Einzelkosten und Herstellungsgemeinkosten zusammen.

### **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. Aktive latente Steuer**

Im Jahresabschluss 2016 wurden erstmalig aktive latente Steuern nach RÄG 2014 gebildet.

## **5. Rückstellungen**

### **5.1. Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen**

Die Rückstellungen für Abfertigungen wurden nach den Bestimmungen des § 198 und § 211 UGB in der Fassung des Rechnungslegungsänderungsgesetzes 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 2016 berechnet.

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 7-jahres-Durchschnittszinssatz bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 8 Jahren in Höhe von 2,64% (Vorjahr: 3,42%) zur Anwendung. Unter Berücksichtigung der eingerechneten Gehaltssteigerungen von 2,17% (Vorjahr: 2,02%) ergibt sich rechnerisch ein Diskontierungszins von rd. 0,47% (Vorjahr: 1,40%). 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.

### **5.2. 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.

## **6. Verbindlichkeiten**

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

## **7. Derivative Geschäfte**

Die Gesellschaft hat zum Stichtag 31. Dezember 2016 folgende schwebende Sicherungsgeschäfte:

### **7.1. Zinssicherungsgeschäfte**

Zum Stichtag 31. Dezember 2016 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 30. Dezember 2016: EUR -29.963,01) 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 30. Dezember 2016: EUR -491.667,62). Im Jahresabschluss 2016 wurde eine Drohverlust-Rückstellung aus Zinsswaps in Höhe von EUR 523.000,00 (Vorjahr: EUR 624.000,00) 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 27.028,86 (Vorjahr: EUR 39.387,94) vorgenommen.

#### **1.2. Sachanlagen**

Der Grundwert der bebauten Grundstücke beträgt EUR 153.417.097,11 (Vorjahr: EUR 155.870.446,94). Die unbebauten Grundstücke werden mit EUR 103.800.621,69 (Vorjahr: EUR 103.801.562,73) ausgewiesen. In Summe ergeben sich Grundwerte in Höhe von EUR 257.217.718,80 (Vorjahr: EUR 259.672.009,67).

Im Geschäftsjahr wurden Grundstücke mit dem Buchwert von EUR 1.345.349,77 (Vorjahr: EUR 1.285.942,62) vom Anlagevermögen zu den Grundstücken des Umlaufvermögens umgliedert.

Im Bereich des Sachanlagevermögens wurden nutzungsbedingte Abschreibungen in Höhe von EUR 8.905.077,98 (Vorjahr: EUR 9.286.026,06) vorgenommen.

Die in Bau befindlichen Anlagen betreffen im Wesentlichen Herstellungsaufwendungen im Zusammenhang mit der Durchführung des Projektes VS Straßgang.

### 1.3. Finanzanlagen

#### Anteile an verbundenen Unternehmen:

Grazer Unternehmensfinanzierungs GmbH, Hauptplatz 1, 8010 Graz

Anteil am Kapital: 100%

Eigenkapital lt. Jahresabschluss 31.12.2016: EUR 58.674.686,35

Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2016: EUR 701.697,74

#### Beteiligungen:

ITG Informationstechnik Graz GmbH, Gadollaplatz 1, 8010 Graz

Anteil am Kapital: 1%

Eigenkapital lt. Jahresabschluss 31.12.2016: EUR 2.101.187,15

Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2016: EUR 125.924,33

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

Die sonstigen Ausleihungen des Anlagevermögens iHv EUR 95.603,90 (Vorjahr: EUR 59.573,88) betreffen die Contracting-Verträge mit der Stadtmuseum Graz GmbH und mit der Kindermuseum Graz GmbH. Im folgenden Geschäftsjahr sind davon EUR 15.088,00 (Vorjahr: EUR 7.080,00) fällig.

## **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 2.137.554,21 (Vorjahr: EUR 2.675.164,04) 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 1.345.349,77 (Vorjahr: EUR 1.285.942,62) 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 4.021.036,67 (Vorjahr: EUR 1.141.849,55) und betrifft unter anderem die Projekte Holding Graz Buscenter, Umbau des Frauenhauses, Sanierung Schönbrunngrasse und die Smart City.

### **2.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Fristigkeiten der Forderungen sind direkt aus der Bilanz ersichtlich.

Bei den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich um sonstige Forderungen, die im Zusammenhang mit der Grazer Unternehmensfinanzierungs GmbH stehen.

Vom Gesamtbetrag der sonstigen Forderungen stammen EUR 1.950,38 (Vorjahr: EUR 84.693,03) aus der Abgrenzung von Erlösen, die erst im Folgejahr zahlungswirksam werden sowie EUR 476.250,84 aus den Gehaltsvorauszahlungen für Jänner 2017.

### **3. Aktive Rechnungsabgrenzung**

#### **3.1. Transitorische Posten**

Die transitorischen Posten werden mit EUR 7.620,67 (Vorjahr: EUR 15.325,17) ausgewiesen und umfassen alle Auszahlungen, die erst im Folgejahr im Sinne einer periodenreinen Gewinnermittlung aufwandswirksam verrechnet werden.

#### **4. Aktive latente Steuern**

Aktive latente Steuern in Höhe von EUR 264.573,12 (Vorjahr: EUR 145.512,15) wurden auf Grund des § 198 (9) UGB erstmalig angesetzt. Die aktiven latenten Steuern ergeben sich unter anderem aufgrund der unterschiedlichen Bewertung im Steuer- bzw. Unternehmensrecht der Abfertigungsrückstellungen, der Rückstellungen für die Wertminderung der Leasinggebäude, der Rückstellung für drohende Verluste aus dem SWAP-Geschäft sowie aus Geldbeschaffungskosten. Die latenten Steuern werden mit einem Steuersatz von 25% angesetzt.

#### **5. Treuhandvermögen**

Die treuhändig gehaltenen Vermögensgegenstände resultieren aus einem Unternehmensanteil und stehen zum 31. Dezember 2016 mit EUR 251.774,26 (Vorjahr: EUR 251.774,26) zu Buche.

## 6. Eigenkapital

Das Stammkapital steht unverändert mit EUR 73.000,00 zu Buche.

Die Eigenmittelquote beträgt per 31. Dezember 2016 11,06 % (Vorjahr: 29,33 %).

Im Vorjahr wurde im Jahresabschluss der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH eine phasenkongruente Gewinnausschüttung der Grazer Unternehmensfinanzierungs GmbH iHv EUR 143.718.593,00 erfasst. Die Ausschüttung an die Gesellschafter der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH erfolgte im Geschäftsjahr 2016, wodurch sich eine Verringerung des Eigenkapitals von EUR 207.295.348,91 auf EUR 62.692.360,04 ergab.

### 6.1. Kapitalrücklagen

#### 6.1.1. Nicht gebundene Kapitalrücklagen

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

### 6.2. Bilanzgewinn/-verlust

Der Bilanzverlust für das Jahr 2016 beläuft sich auf EUR 884.395,87 (Vorjahr Bilanzgewinn: EUR 143.718.593,00).

## 7. Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Die Investitionszuschüsse entwickelten sich im Geschäftsjahr wie folgt:

Anlagenposition	01.01.2016 EUR	Zugänge EUR	Auflösung zu abgegangenen Anlagen EUR	Auflösung wegen Änderung Fördervertrag EUR	Umbuchungen EUR	Verbrauch zur Deckung der Abschreibungen EUR	31.12.2016 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. Konzessionen und Rechte	52.712,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.570,00	35.142,00
	52.712,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.570,00	35.142,00
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund							
a. Grundstückseinrichtungen	397.428,00	0,00	0,00	563,73	0,00	58.335,27	338.529,00
b. Gebäudewert	4.136.183,00	0,00	0,00	0,00	0,00	129.540,00	4.006.643,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	174.123,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.016,00	163.107,00
	4.707.734,00	0,00	0,00	563,73	0,00	198.891,27	4.508.279,00
	4.760.446,00	0,00	0,00	563,73	0,00	216.461,27	4.543.421,00

## 8. Rückstellungen

### 8.1. Rückstellungen für Abfertigungen

Die Rückstellungen für Abfertigungen wurden nach den Bestimmungen des § 198 und § 211 UGB in der Fassung des Rechnungslegungs-Änderungsgesetzes 2014 (RÄG 2014) unter Berücksichtigung der AFRAC-Stellungnahme 27 „Rückstellungen für Pensions-, Abfertigungs-, Jubiläumsgeld- und vergleichbare langfristig fällige Verpflichtungen nach den Vorschriften des Unternehmensgesetzbuches“ vom Juni 2016 berechnet.

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 7-jahres-Durchschnittszinssatz bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 8 Jahren in Höhe von 2,64% (Vorjahr: 3,42%) zur Anwendung. Unter Berücksichtigung der eingerechneten Gehaltssteigerungen von 2,17% (Vorjahr: 2,02%) ergibt sich rechnerisch ein Diskontierungszins von rd. 0,47% (Vorjahr: 1,40%). 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.

### 8.2. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen bestehen aus folgenden Posten:

	Stand am 01.01.2016	Verwendung	Auflösung	Zuweisung	Stand am 31.12.2016
<b>sonstige Rückstellungen</b>					
nicht konsumierte Urlaube Arb/Ang	1.046.661,99	1.046.661,99	0,00	1.034.186,01	1.034.186,01
nicht konsumierte Zeitguthaben	78.520,35	78.520,35	0,00	26.491,87	26.491,87
RST für Kaufpreinsnachbesserungen	356.335,47	356.335,20	0,27	0,00	0,00
RST Jahresabschluss 2016	34.002,00	34.002,00	0,00	33.256,00	33.256,00
RST Prozesskosten 2016	95.000,00	0,00	20.000,00	0,00	75.000,00
RST Drohverluste	624.000,00	0,00	101.000,00	0,00	523.000,00
RST Wertminderung aus der Nutzung Leasinggeb.	1.710.859,96	238.995,24	79,54	240.226,00	1.712.011,18
RST andere sonstige	386.808,04	119.580,56	63.990,52	763.381,12	966.618,08
	<b>4.332.187,81</b>	<b>1.874.095,34</b>	<b>185.070,33</b>	<b>2.097.541,00</b>	<b>4.370.563,14</b>
<b>Gesamt</b>	<b>4.332.187,81</b>	<b>1.874.095,34</b>	<b>185.070,33</b>	<b>2.097.541,00</b>	<b>4.370.563,14</b>

Die Drohverlust-Rückstellung resultiert aus einzelnen Zinsswaps.

## 9. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr und über einem Jahr sind direkt aus der Bilanz ersichtlich. Die Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren stellen sich wie folgt dar:

	Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten aus Darlehensgewährung von Nichtkreditinstituten <i>Vorjahr</i>	114.986.162,33 <i>123.645.829,00</i>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten <i>Vorjahr</i>	68.128.009,19 <i>72.785.011,49</i>
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen <i>Vorjahr</i>	0,00 <i>0,00</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen <i>Vorjahr</i>	0,00 <i>0,00</i>
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen <i>Vorjahr</i>	145.000.000,00 <i>200.000.000,00</i>
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht <i>Vorjahr</i>	0,00 <i>0,00</i>
sonstige Verbindlichkeiten <i>Vorjahr</i>	2.271.723,14 <i>2.403.107,57</i>
davon aus Steuern <i>Vorjahr</i>	0,00 <i>0,00</i>
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit <i>Vorjahr</i>	0,00 <i>0,00</i>
übrige <i>Vorjahr</i>	2.271.723,14 <i>2.403.107,57</i>
Summe <i>Vorjahr</i>	330.385.894,66 <i>398.833.948,06</i>

### 9.1. Anleihen

Die Anleihen verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 11.041.615,68 auf EUR 163.868.881,26.

### 9.2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 14.648.377,79 auf EUR 113.097.088,58.

### 9.3. Erhaltene Anzahlungen

Erhaltene Anzahlungen werden in Höhe von EUR 1.820.378,75 (Vorjahr: EUR 898.947,02) ausgewiesen.

### 9.4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betragen zum 31. Dezember 2016 EUR 203.996.470,75. Diese betreffen zur Gänze sonstige Verbindlichkeiten und beinhalten Finanzierungsverbindlichkeiten gegenüber der Grazer Unternehmensfinanzierungs GmbH in Höhe von EUR 200.036.473,79 (Vorjahr: EUR 200.005.382,07) und Zinsabgrenzungen in Höhe von EUR 3.959.996,96 (Vorjahr: EUR 3.959.996,94).

### 9.5. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr und über einem Jahr sind direkt aus der Bilanz ersichtlich. Die sonstigen Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren stellen sich wie folgt dar:

	Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Abgabenbehörden <i>Vorjahr</i>	0,00 <i>0,00</i>
Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungsträgern <i>Vorjahr</i>	0,00 <i>0,00</i>
Kreditinstitute und Anleihen (Zinsabgrenzungen) <i>Vorjahr</i>	0,00 <i>0,00</i>
übrige Verbindlichkeiten <i>Vorjahr</i>	2.271.723,14 <i>2.403.107,57</i>
Summe <i>Vorjahr</i>	2.271.723,14 <i>2.403.107,57</i>

Vom Gesamtbetrag der sonstigen Verbindlichkeiten stammen EUR 4.099.536,12 (Vorjahr: EUR 4.562.725,25) aus der Abgrenzung von Aufwendungen, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

## 10. Passive Rechnungsabgrenzung

Die passiven Rechnungsabgrenzungen betragen EUR 3.853.773,01 (im Vorjahr: EUR 4.028.639,74) und beinhalten im Wesentlichen Mietvorauszahlungen.

## 11. Treuhandverbindlichkeiten

Die Treuhandverbindlichkeiten stehen zum 31. Dezember 2016 mit EUR 251.774,26 (Vorjahr: EUR 251.774,26) zu Buche und resultieren aus dem Treuhandvermögen.

### III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

#### 1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betragen EUR 52.903.546,23 (Vorjahr: EUR 55.704.802,08), beziehen sich ausschließlich auf den österreichischen Markt und gliedern sich wie folgt:

<b>Umsatzerlöse</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Miete, Baurechte, Forst	30.982.341,67	29.523.390,82
Erlöse aus Kundenaufträgen	3.903.697,89	7.784.130,41
Erlöse aus Grundstücksverkäufen	2.032.870,81	3.606.489,36
sonstige Erlöse	15.984.635,86	14.790.791,49
davon aus Aufspaltung	15.252.342,31	14.361.874,40
davon Erlösabgrenzungen	0,00	-35.000,00
davon übrige Erlöse	732.293,55	463.917,09
<b>Summe Umsatzerlöse</b>	<b>52.903.546,23</b>	<b>55.704.802,08</b>

Die in den sonstigen Erlösen im Jahr 2015 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.

Der in den sonstigen Erlösen des Geschäftsjahres 2015 enthaltene Betrag in Höhe von EUR 286.899,87 wurde im Vorjahr unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen und aufgrund der Neudefinition der Umsatzerlöse durch das Rechnungslegungsänderungsgesetz (RÄG 2014) umgegliedert.

#### 2. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen

Im Zuge der Verwertung von Grundstücken, welche in den Immobilienstranchen von der Stadt Graz an die GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH veräußert wurden, erhält die Stadt Graz eine Kaufpreinsnachbesserung in Höhe von 80% des Differenzbetrages zwischen dem Kaufpreis, den die GBG bezahlt hat, und dem erzielten Verkaufspreis. Die Kaufpreinsnachbesserung für das laufende Geschäftsjahr beträgt EUR 391.504,49 (Vorjahr: EUR 1.192.198,17)

#### 3. Personalaufwand

Im Personalaufwand sind unter anderem Aufwendungen für die Dienst zugewiesenen Mitarbeiter der Stadt Graz enthalten. Fallen im Zusammenhang mit diesen Mitarbeitern Jubiläumsgeld- oder Abfertigungszahlungen an, werden diese von der Stadt Graz getragen.

### 3.1. Aufwendungen für Abfertigungen

Von den im Posten "Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen" enthaltenen Aufwendungen in Höhe von EUR 66.127,32 (Vorjahr: EUR 57.893,88) betreffen EUR 11.612,04 (Vorjahr: EUR 12.507,86) Aufwendungen für Abfertigungen.

### 3.2. Verwendung des Ergebnisses

Der Bilanzverlust der GBG Gebäude- und Baumanagement GmbH iHv EUR 884.395,87 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

## IV. Sonstige Angaben

1. Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer betrug 473 (Vorjahr: 429), davon 77 Angestellte (Vorjahr: 70) und 396 Arbeiter (Vorjahr: 359). Die Anzahl der Dienst zugewiesenen Mitarbeiter der Stadt Graz betrug 279.

2. Die Geschäftsführung setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

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

Die Ausnahmeregelung im Sinne des § 242 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)

Mag.a Helga Siegl, geb. 30.10.1967

Eintragung im Firmenbuch erfolgte am 18.02.2011 (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 ins Firmenbuch erfolgte am 18.02.2011

Katharina Peer, geb. 20.08.1954

Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 18.02.2011

DI Wolfgang Malik, geb. 02.11.1954

Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 18.02.2011

Gerlinde Platzer, geb. 15.09.1966

Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 15.11.2011

Eduard Binder, geb. 29.09.1957

Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 15.11.2011

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

Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 05.07.2013  
Franz Stefan Parteder, geb. 26.12.1947

Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 05.07.2013  
Dr. Wilhelm Techt, geb. 21.10.1956

Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 05.07.2013  
Mag.a Sieglinde Pailer, geb. 07.10.1961

Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 05.07.2013  
Mag. Gert Haubehofer, geb. 31.01.1973

Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 18.11.2014  
Eveline Heschl, geb. 04.09.1963

Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 21.08.2015  
Manfred Mörth, geb. 24.11.1962

Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 21.08.2015  
Streichung im Firmenbuch erfolgte 02.07.2016

Ernst Wiesler, geb. 16.04.1962

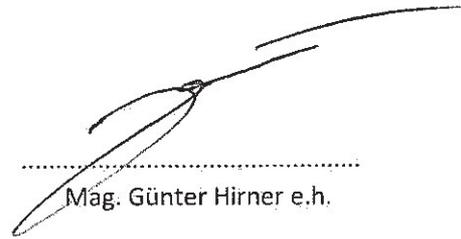
Eintragung ins Firmenbuch erfolgt am 08.09.2015  
Sabine Essl, geb. 12.07.1963

Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 02.07.2016

4. Im Abschlussjahr wurden Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von EUR 4.800,00 (Vorjahr: EUR 8.400,00) ausbezahlt.
5. Sonstige finanzielle Verpflichtungen  
Aus dem Kauf diverser leasingfinanzierter Liegenschaften im Zuge der Immobilienranchen IV, V, VI und VII resultiert eine künftige finanzielle Verpflichtung (siehe Pkt. I.2.2) in Höhe von EUR 16.942.965,87 (Vorjahr: EUR 23.952.136,62).  
Die Verpflichtung für die Nutzung von nicht in der Bilanz ausgewiesenen Sachanlagen beträgt für das folgende Geschäftsjahr EUR 252.861,79 (Vorjahr: EUR 216.733,74) und für die nächsten fünf Jahre EUR 1.246.650,23 (Vorjahr: EUR 1.082.660,70).
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. 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 2016 hat die Steuerumlage bei der Grazer Unternehmensfinanzierungs GmbH EUR 180.055,50 (Vorjahr: EUR 164.835,44) betragen.
7. Aufwendungen für Abschlussprüfer (§ 238 (1) Z 18 UGB)  
Die Aufwendungen für den Abschlussprüfer (inkl. mit diesem nahestehende Unternehmen) betragen im Jahr 2016 EUR 12.000,00 (Vorjahr: EUR 11.850,00) für die Prüfung des Jahresabschlusses und EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 25.142,60) für sonstige Leistungen.

8. Im Zeitraum zwischen Bilanzstichtag und Erstellungstag dieses Berichtes kam es zu keinem Vorgang oder Geschäftsfall von besonderer Bedeutung.

Graz, am 3. März 2017



Mag. Günter Hirner e.h.

**GBG Gebäude- und Baumanagement GmbH**

**ANLAGENSPIEGEL**

Anlagenposition	Anschaffungs-/Herstellungskosten						kumulierte Abschreibung				Buchwerte	
	01.01.2016		31.12.2016		01.01.2016		31.12.2016		31.12.2016		01.01.2016	
	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Umbuchungen	Zugänge (AFA d. G.)	Abgänge	Zuschreibungen	Umbuchungen	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Konzessionen und Rechte	318.149,31	12.846,26	0,00	0,00	330.995,57	330.995,57	0,00	0,00	157.610,24	157.610,24	173.385,33	187.567,93
	318.149,31	12.846,26	0,00	0,00	330.995,57	330.995,57	0,00	0,00	157.610,24	157.610,24	173.385,33	187.567,93
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	547.561.740,62	14.413.752,42	11.662.690,60	7.139.176,86	557.451.979,30	74.675.088,45	8.494.910,05	0,00	0,00	79.374.750,00	478.077.203,30	472.886.652,17
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.527.745,63	1.462.265,93	39.156,01	0,00	4.950.851,55	1.654.141,05	410.167,93	0,00	0,00	2.031.440,47	2.919.411,08	1.873.604,58
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Ba.	17.453.112,34	6.179.503,31	534,37	-7.139.176,86	16.492.904,42	0,00	0,00	0,00	0,00	16.492.904,42	17.453.112,34	17.453.112,34
	568.542.598,59	22.055.517,66	11.702.380,98	0,00	578.895.735,27	76.329.229,50	8.905.077,98	0,00	0,00	81.406.216,47	497.489.518,80	492.213.369,09
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	271.112.279,00	0,00	0,00	0,00	271.112.279,00	213.112.279,00	0,00	0,00	213.112.279,00	213.112.279,00	58.000.000,00	58.000.000,00
2. Beteiligungen	1,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	73.525,35	0,00	0,00	0,00	73.525,35	7.025,70	675,90	0,00	7.701,60	7.701,60	65.823,75	66.499,65
4. sonstige Ausleihungen	59.573,88	36.030,02	0,00	0,00	95.603,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	95.603,90	59.573,88
	271.255.379,23	36.030,02	0,00	0,00	271.281.409,25	213.119.304,70	675,90	0,00	213.119.980,60	213.119.980,60	58.161.429,65	58.126.074,53
	840.106.127,13	22.104.393,94	11.702.380,98	0,00	850.308.140,09	289.579.115,58	8.932.782,74	0,00	294.683.807,31	294.683.807,31	555.821.332,78	550.327.011,55

## Lagebericht zum Jahresabschluss 2016

### Vorbemerkung der Geschäftsführung

Der Aufbau und die Gliederung des Lageberichtes für den Jahresabschluss 2016 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 Kapitel 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.

Die Festlegung der Verrechnungspreise erfolgt jährlich im Beirat der GBG

### Gliederung des Lageberichtes:

#### **I. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage im Jahr 2016 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*
- e. *Sonstige Ereignisse*

#### **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 2017 – 2020 entwickelt sowie das Personalbewirtschaftungskonzept und die Mehrjahresbetrachtung der einzelnen Geschäftsbereiche im Laufe des Jahres 2016 aktualisiert und weiterentwickelt, um die entsprechende Steuerung des Unternehmens und seiner Bereiche bei der Erreichung der Zielvorgaben zu unterstützen.

Darüber hinaus wird die selbstgestellte Zielvorgabe verfolgt, das Unternehmen als kompetenten, serviceorientierten Ansprechpartner für unsere KundInnen zu positionieren. 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 Wohnen Graz finden weiterhin intensive 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 2016:**

- 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 43,040 Mio. an Investitionsvolumen umzusetzen sind.
- Der Neubau der **Volksschule Algersdorf** wurde fertig gestellt und in Betrieb genommen.
- Bei der **Volksschule Brockmann** wurde die Zentralgarderobe umgesetzt.
- Der Zubau der **VS Peter Rosegger** wurde fertig gestellt und in Betrieb genommen.
- Der Zubau der **VS Viktor Kaplan** wurde fertig gestellt und in Betrieb genommen.
- In der **VS Rosberggürtel** wurden weitere Umbauten vorgenommen.
- Für den Neubau der **Volksschule** und der **Neuen Mittelschule Smart City** wurde nach dem Architekturwettbewerb mit der Planung begonnen.
- Für die Erweiterung der **Volksschule Triester** wurde mit der Planung begonnen.
- Für die Erweiterung der **Volksschule Straßgang** wurde mit den Bauarbeiten begonnen.
- Für die Abteilung für Bildung und Integration (**ABI**) wurde in der Keesgasse ein ehemaliger Turnsaal in einen Konferenzraum umgebaut.
- Beim Sportpark Hüttenbrennergasse der Sportunion Steiermark wurde die GBG bei der Umsetzung dieses Projektes als begleitende Kontrolle eingebunden.
- Beim **Kindergarten Scheidtenberggasse** wurde ein Zubau errichtet.
- Für innere Umstrukturierungen bei Instituten der **TU Graz** am, von der GBG angemieteten Standort **Kronesgasse** wurden Umbauarbeiten und eine umfassende Fenstersanierung abgeschlossen.

- Beim **Eisstadion Liebenau** wurde die Sanierung abgeschlossen.
- Die Sanierungsmaßnahmen im **Fußballstadion** wurden weitergeführt und zum Großteil abgeschlossen.
- Beim Neubau der kommunalen **Werkstätte** der  **Holding** in der Sturzgasse wurde mit den Rohbauarbeiten begonnen.
- Beim **Buscenter** der Holding Linien in der Kärntnerstraße wurde mit der Erweiterung des Bus- Parkplatzes begonnen.
- Die Sanierung des **Frauenhauses** wurde umgesetzt und abgeschlossen.
- Für die Holding Graz wurden die baulichen Maßnahmen für das Projekt t.i.m. (täglich intelligent mobil) am Hasnerplatz sowie einige Elektro- Schnellladestationen umgesetzt.
- Für den Alpenverein wurde die Sanierungen der Rudolfs- und der Stefanienwarte umgesetzt.
- In der **Eckertstraße** (ehemaliges Bezirksamt und ehemalige Polizeiinspektion) wurde ein Sozialraumzentrum errichtet.
- 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 2017:**

### **Projekte:**

- Das **GRIPS 1**-Programm wird weiter bearbeitet und umgesetzt.
- Der **GRIPS 2**-Masterplan für die notwendigen weiteren Schulbauten für die Jahre 2018 – 2022 wird erstellt.
- Die Erweiterung der **VS Straßgang** wird abgeschlossen.
- Die Planungen für den 2. Bauabschnitt bei der **VS Murfeld** werden durchgeführt (notwendige Erweiterungen durch Auflagen des Landes) und mit dem Bau begonnen.
- Die Planungen für den Neubau der VS Smart City werden weiter betrieben.
- Es werden 3 Jugendzentren für das Jugendamt umgesetzt (2 Neubauten, eine Sanierung)
- Beim Merkur-**Eisstadion** werden weitere Maßnahmen geplant und umgesetzt.
- Die Sanierungsmaßnahmen in der **Merkur- Arena** werden weiter umgesetzt und im Wesentlichen abgeschlossen.
- Der Neubau der **kommunalen Werkstätten** in der **Sturzgasse** wird mit Jahresmitte abgeschlossen.
- Beim **Buscenter** in der **Kärntner Straße** werden weitere Arbeiten für weitere notwendige Bus- Parkplätze durchgeführt.
- Für die weitere 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 die Planungen durchgeführt und die ersten Bauarbeiten gestartet.
- Beim **Sportpark Hüttenbrennergasse** wird die begleitende Kontrolle durchgeführt.
- Es werden weiterhin laufend **Machbarkeitsstudien** durchgeführt, die als Entscheidungsgrundlage für die Geschäftsführung und die Eigentümerin der GBG dienen.

## Ausblick auf allgemeine Aufgabe 2017:

- Durch den **Schwerpunkt** der Stadt Graz im **Investitionsbereich** für den Bereich **Bildung** wird das umzusetzende Bauvolumen in etwa stabil bleiben.
- Der Schwerpunkt Sportstätten findet seine Fortsetzung in den Projekten **ASKÖ Mitteltrakt** und **Sportpark Hüttenbrennergasse** der Sportunion Steiermark.
- 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**.
- 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 ein 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 dem auf Grund der Budgetlage vorherrschenden Kostendruck entsprechend handeln zu können, wird das „**Design to Cost**“Prinzip als **Leitmotiv** der **Bauprojektumsetzung** hervorgehoben.

## Projektentwicklung

Im Vergleich zu den Vorjahren wurden 2016 in der Stadt Graz wiederum mehr Hochbauprojekte entwickelt. Die Auslastung der Projektentwicklung war 2016 demnach sehr stark. Auch für 2017 ist der absehbare Auftragsstand sehr hoch. Die Ressourcensituation der Projektentwicklung kann als angespannt bezeichnet werden. Die Projektentwicklung wird bei selbst entwickelten Projekten weiterhin die Umsetzung der Bauprojekte in Zusammenarbeit mit dem Baumanagement teilweise selbst verantworten.

### Rückblick wichtigste Projekte 2016:

- Eishalle neu: Projektsteuerung und Begleitung der Planung und Bauausführung bis zur Übergabe
- Projekt „Logistikkonzept Materialwirtschaft“ der Holding Graz: Technische Projektleitung des Gesamtprojektes. Konzeption der einzelnen Teilprojekte, Wettbewerbsvorbereitung des Teilprojektes „Wasserwerk“
- Projekt „Masterplan Sturzgasse“ der Holding Graz: Koordination und Fortschreibung der der Masterplanung, Konzeption der einzelnen Teilprojekte, Umsetzungsvorbereitung des Teilprojektes „Servus Neu“
- Grazer Jugendzentren: Durchführung der Wettbewerbe für zwei Neubauten, Planung der Sanierung des Jugendzentrums „Dietrichskeuschn“
- Umgestaltung von Bereichen des Sozialamtes im Amtshaus Schmiedgasse
- Beginn der Entwicklung „Betriebsstandort neu“ der GBG
- Contractingprojekt zur Steigerung der Energieeffizienz im Kindermuseum

### Ausblick 2017:

- Sicherstellung ausreichender Ressourcen für die PE
- Bauliche Umsetzung von drei Standorten der Grazer Jugendzentren bis zur Übergabe
- Weiterentwicklung des Projektes „Masterplan Sturzgasse“ der Holding Graz: Abschluss Masterplanung, Umsetzung der Teilprojekte „Servus Neu“ und „Übersiedlung Veranstaltungsservice“, Umsetzungsvorbereitung des Teilprojektes „Recycling Center neu“
- Weiterentwicklung des Projektes „Logistikkonzept Materialwirtschaft“ der Holding Graz, Wettbewerbsabwicklung und Umsetzungsvorbereitung der Teilprojekte „Wasserwerk“ und „Auer Welsbachgasse“
- Projekt „Graz baut aus“: Projektsteuerung (mit GBL Plösch)
- Umgestaltung von Bereichen des Sozialamtes im Amtshaus Schmiedgasse (2. Bauabschnitt)
- ... 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 44 Personen produktiv u. 7 MA in der Verwaltung beschäftigt.

Von den Werkstätten wurden im Jahr 2016 rd. 3.550 „Maßnahmen“ (Aufträge im „Haus Graz“ inkl. der Beteiligungen) abgewickelt, wobei die größten Aufträge wie Neugestaltung des Trauungssaals, Baumkircherzimmer und div. Büros im Rathaus sowie Aufträge seitens der A 8/4 Abteilung für Immobilien, A 13 Sportamt die Errichtungen für div. Sportanlagen und eines Outdoor Generationenparcours und ABI Kinderbetreuungseinrichtungen SLA betrafen.

Im externen Kundenbereich wurden im Auftrag Fuchs & Partner Riskmanagement GmbH für Stadt Graz – Wohnen Graz, 1800 Rauchmelder montiert und auch abgeschlossen. Intern wurden die Werkstätten vom BM für die Fenstersanierung Kronesgasse beauftragt und diese Arbeiten auch fertiggestellt, ebenso die Fenstersanierung Schönbrunnngasse 60 (denkmalgeschützt) (zur Zeit noch in Arbeit).

Im Rathaus Innenhof wurde im Auftrag der Magistratsdirektion, Amt für Grünraum und Gewässer sowie der GF der GBG eine Hainbuche gepflanzt sowie mit den Vorarbeiten für die Wandbegrünung auf zwei Orten begonnen (Fertigstellung Frühjahr 2017). 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 ergibt sich naturgemäß ein zusätzlicher Verwaltungsaufwand.

Im Jahr 2017 sollen maßgebliche Veränderungen im internen Auftragsmanagement erfolgen, welche eine bessere inhaltliche und terminliche Nachvollziehbarkeit und Planbarkeit der Dienstleistungen auf Ebene der Gewerke und auf Ebene des einzelnen Mitarbeiters ermöglichen. Ein weiteres Ziel der WS ist, das systemtechnisch eine Vorschau der Auslastung für alle Gewerke gegeben ist, damit ein rechtzeitiger Handlungsbedarf gegeben ist.

Manipulationszeiten bei der elektronischen Bearbeitung des Auftragsmanagements sind zu reduzieren.

Seitens der Eigentümervertretung 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. Nach der Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen, konnte 2016 im Team WS die Jahres-Bilanz mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen werden.

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

Im Personalbereich sind in den Werkstätten 2016 vier Lehrlinge in der Ausbildung, wobei ein Lehrling im Gewerk Maler seine LAP 2016 positiv abgeschlossen hat. Generell wird eine Verjüngung des Teams angestrebt.

2016 wurden im Gewerk Fliesenleger, Installateur jeweils ein neuer Mitarbeiter und im Gewerk Maler 2 MA sowie im Gewerk Maurer ein Lehrling nachbesetzt. Somit wurde der Mitarbeiterstand von 39 MA auf 44 MA aufgestockt, um die Anforderungen gegenüber unseren Kunden noch effizienter u. termingerecht abzuwickeln.

Als weitere Herausforderungen kann das Team Werkstätten für das Jahr 2016 folgende Aufgaben herausstreichen, die auch im Jahr 2017 zu den Schwerpunkten zählen werden:

- Steigerung der vom Team erbrachten Leistungsstunden
- Neue Tätigkeiten im Bereich des Denkmalschutzes u. Gesundheitsbereich
- 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 Immobilientranchen 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. 45 MitarbeiterInnen betreut Kinderbetreuungseinrichtungen, öffentliche Gebäude und Schulen und bewirtschaftet mitunter Teile des Winterdienstes, des Grünschnitts sowie Sichtungs- 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/Service**

Das Team Reinigung/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 verschiedenen Dienstverträgen, Arbeitszeitmodellen und Anstellungsmaß 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.

Neben der tagtäglichen Reinigungs- und Servicearbeit betreiben wir das letzte Grazer Tröpferlbad in der Friedrichgasse und auch ein Kinderbad in Eggenberg im Sommer unentgeltlich für die bis zu 12-jährigen Kinder. Zu unseren Aufgabenbereichen gehören noch, neben der Bereitstellung der Portierdienste im Rathaus und Amtshaus auch der Einkauf, Lagerführung und Transport sämtlicher Reinigungs- und Hygieneprodukte.

### **Rückblick 2016**

Das Team R/S hat im Rahmen der SLAs Aufträge im Bereich Reinigung/Service zur vollen Zufriedenheit aller KundInnen erfüllt.

#### ***Reinigung***

Im Laufe des Jahres 2016 konnten alle Aufträge im Reinigungsbereich dank nachhaltigen Optimierungen wie z.B. den Einsatz von differenzierten Dienstleistungsmodellen und flexiblen Einsatz von Eigenpersonal durchgeführt und das Auftragsportfolio stetig gesteigert werden. Die Aufträge Auster, Schlossbergbahn und das Trainingszentrum Weinzödl werden auch im nächsten Jahr von den GBG MitarbeiterInnen betreut werden. Im Jahr 2016 wurden rd. 8.100 m<sup>2</sup> zusätzlicher Reinigungsflächen als neue Aufträge akquiriert.

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

Ende 2016 wurde die neue Dienstleistung „Graffiti-Entfernung“ im Team R/S aufgebaut, die in Zusammenarbeit mit dem Citymanagement und Graz Tourismus promotet wurde.

#### ***Service***

Eine Gruppe von rd. 45 ServicemitarbeiterInnen (HausarbeiterInnen, Portiere und Mitarbeiter im Lager) 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, Portierdienste, Bewirtschaftung des Lagers, 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 teilweise die Leistungsspitzen und Ressourcenengpässe abgedeckt werden.

### **Qualitätskontrolle**

Die MitarbeiterInnen der Qualitätskontrolle betreuen derzeit rd. 120 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.

In Fortsetzung der Maßnahmen des Vorjahres wurden auch im Jahr 2016 zahlreiche **Projekte** begonnen, weiter durchgeführt und auch abgeschlossen:

- **Rayonsbildung**  
Das Projekt Rayonsbildung wurde fertiggestellt und die Umsetzung erfolgte im September 2016 für alle Rayone gleichzeitig.  
Im Jahr 2016 wurden insgesamt acht Schulen in die Eigenreinigung übernommen. Die Übernahme von Schulen in die Eigenreinigung hat im dritten Quartal 2015 begonnen und bis Ende 2020 sind insgesamt 25 Schulen geplant.
- **Fachhochschule Joanneum**  
Umsetzung und Übernahme in die Eigenreinigung ab dem dritten Quartal 2016 → 40.000 m<sup>2</sup> Eigenreinigungsfläche
- **Kooperations- und Projektpartner im Projekt Herausforderung Gemeinschaftsverpflegung von Styria Vitalis**  
Ziel des Projektes ist gemeinsam mit allen Beteiligten eine Optimierung der Mittagsverpflegung hinsichtlich der rahmenden Bestell-, Logistik- und Kommunikationsprozesse
- **Projekt Reinigungsmanagement**  
Wurde im Jahr 2015 gestartet. 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. Die Umsetzung lief bis I/2016 planmäßig. Aufgrund der Gesamtumsetzung des Projektes Rayonsbildungen und gleichzeitiger Übernahmen der FH (rd. 40.000 m<sup>2</sup>) in die Eigenreinigung wurde die Fertigstellung des Projektes Reinigungsmanagement auf das zweite Quartal 2017 verschoben.
- **Umsetzung des Projektes Dienstbekleidung Neu**
- **Remuneranteneinsatz in den öffentlichen WC Anlagen**  
Die Betreuung der öffentlichen WC Anlagen durch Remuneranten wurde auf ein ganzjähriges Service ausgedehnt.
- **Betreuung einer Bakkalaureatsarbeit einer FH Studentin** zum Thema „Einsatz des Shared Service Center Konzeptes im Facility Service Bereich öffentlicher Verwaltungsinstitutionen am Beispiel der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH“

- **Ausbau der Teamcontrolling Instrumente**  
Erstellung von Monatsberichten wurde umgesetzt und wird seit dem vierten Quartal regelmäßig durchgeführt.

## **Ausblick 2017**

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.

Das Ziel ist nur durch zahlreiche Maßnahmen erreichbar, wie z.B. durch einen vermehrten Einsatz von Eigenpersonal im kollektivvertraglichen Anstellungsverhältnis in Kombination mit Resultaten aus Projekten mit weiteren organisatorischen und wirtschaftlichen Optimierungen. Hilfreich dabei ist auch die Nutzung des Moduls Reinigungsmanagement im CAFM.

Folgende Projekte sind für das Jahr 2017 geplant:

- Fortsetzung und Fertigstellung des Projektes Reinigungsmanagement
- Festigung und Stabilisierung der Rayonsstrukturen
- Fortführung der Rücknahme fremdvergebener Dienstleistungen in die Eigenreinigung
- Einführung von standardisierten Leistungsansätzen je Gebäudekategorie
- Einführung des Geschäftsfeldes - Graffitientfernung - im Team R/S
- Erprobung der Möglichkeit von Reinigungstätigkeiten in der Dienstzeit der KundInnen mit anschließender Evaluierung
- Verstärkte Deutsch-Ausbildung unserer MitarbeiterInnen aus dem MigrantInnenbereich
- Einsatz unserer Reinigungsfachkräfte für Erstmeldungen von Instandhaltungsbedürfnissen
- Ausbau des Projektes Abfalltrennung an den Schulen
- Aufnahme von neuen, jüngeren MitarbeiterInnen zur Verstärkung unserer Serviceteams
- Betreuung von wissenschaftlichen Arbeiten (Bakkalaureatsarbeiten oder Diplomarbeiten), um die Vernetzung zwischen Theorie und Praxis zu schaffen.

## **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 Kontrolle über 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 „Haus Graz“ zuständig.

### **Rückblick 2016**

Im Team wurde das Projekt „Proaktives Gebäudemanagement“ weitergeführt, welches eine wichtige Informationsgrundlage für strategische Immobilienentscheidungen der Stadt Graz sein kann. Neue Projektleiterin nach dem Wechsel von Herrn DI Ranz zum Leiter des Bereiches Schule im ABI ist Frau DI Sattlegger.

Um die fachgerechte Umsetzung des Projektes „Proaktives Gebäudemanagement“ sicherzustellen, wurden im Rahmen eines Intensivseminars alle Techniker der Hausverwaltung zu zertifizierten Sicherheitsmanager gemäß ÖNorm B1301 ausgebildet.

Größere technische Projekte:

- Sanierung der süd- und ostseitigen Kellerwände in der VS Krones
- Fenstersanierungen in der VS Geidorf
- Errichtung eines Sportplatzes in der Keplerstraße auf dem angemieteten Gelände
- Austausch der Rippenheizkörper in der VS Geidorf
- Div. Schulen Nachrüsten der EDV – Verkabelung
- Beginn des Fassadenbegrünungsprojektes im Innenhof Rathaus

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

Gemeinsam mit dem Versicherungsmakler Fuchs & Partner wurde für die nächsten drei Jahre ein Versicherungspaket neu ausverhandelt mit einer Prämienreduktion für die Stadt Graz bei gleichem Versicherungsumfang. Die neuen Prämien gelten ab 01.01.2017.

### **Ausblick 2017**

Erstmals sind alle Liegenschaften CAD-mäßig erfasst und werden künftig auch die SLA-Beilagen, welche als Basis für die Berechnung des Verwaltungshonorars dienen, aus dem CAFM erfolgen.

Es werden 2017 für folgende Aufgabenbereiche Standards in der Hausverwaltung erstellt: Aufzugsanlagen und Hebeanlagen, Sicherheitsvorgaben für Schließanlagen, Sicherheitstechnische Begehung der Objekte gemäß ÖNorm, nachträgliche Einbauten für Kühlung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, Brandschutz und Brandbekämpfungsmittel.

Die Erhebung der Maßnahmenplanung des ab dem 01.01.2016 geltenden Behindertengleichstellungsgesetzes wird, in Abstimmung mit dem Behindertenreferat und der Baudirektion, im Rahmen der Sicherheitsüberprüfungen stattfinden.

Ein Projekt, das den Brandschutz und die gesetzlich dafür vorgesehenen Maßnahmen sicherstellt, wird in Zusammenabrede mit dem Sicherheitsbeauftragten der Stadt Graz von der Hausverwaltung umgesetzt werden.

Voraussichtliche Bauprojekte für das Jahr 2017 geplant:

- 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.
- Umbau der Ganztagschule VS Viktor Kaplan
- Schließanlage Keesgasse Eingangsbereiche Rathaus
- Teilsanierung Turnsaal NMS Webling
- Sanierung des Sportplatzes St. Leonhard

### **EMS**

Das Berichtswesen zur Abrechnung der EMS-Dienstleistungen wurde in den SLAs 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. Entgegen der Stichprobeninventur 2001, in welcher Ergebnisse und vor allem Nutzungsbeschränkungen und Bewirtschaftungsziele für die Einzelflächen unberücksichtigt geblieben sind, wurden die genauen Ergebnisse für den Gesamtbetrieb geliefert. Einzelbestände wurden 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 aller 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 Hiebsatzes.
- Weitere Kooperation mit dem Waldverband Steiermark als kompetenter Ansprechpartner im Bereich des Großraumes Graz für private Waldbesitzer in Fragen der Wildbewirtschaftung und Holzvermarktung.

### Umgesetzte Forstliche Maßnahmen (2016)

Bestimmend für die Maßnahmen 2016 waren nach wie vor die enormen Eisbruchschäden aus dem Jahr 2014. Rd. 9.000 fm damaliger Schadholtzanfall 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 Schadholtz zu rechnen.

Grundsätzlich muss aber festgehalten werden, dass die GBG heuer von größeren Katastrophen verschont geblieben ist.

So wurden im heurigen Jahr rd. 1 000 FMO (FM ohne Rinde) geerntet und verkauft:

Holzart Qualität Stärkeklasse Report								
Holzart	Qualität	Stärkeklasse	Fm	Prozent	Durchschnittspreis	Mittelwert MD	Mittelwert ZD	Stück
FI			725,89	76,906%	52,83	21,08	19,92	2.584
LA			72,14	7,643%	45,20	19,02	17,81	155
KI			145,83	15,451%	59,01	27,03	25,82	510
<b>Summe</b>			<b>943,87</b>	<b>100,00%</b>	<b>53,20</b>	<b>21,91</b>	<b>20,75</b>	<b>3.249</b>

Sägewerk	Holzart	Qualität	Stärkeklasse	Fm	Prozent	Stück	Mittelwert MD	Mittelwert ZD
Hasslacher, Preding SRH				25,13	2,662%	171	21,44	21,44
Kaml & Huber, Rasing				20,19	2,139%	137	19,94	18,67
Mayr-Melnhof Leoben				376,10	39,847%	2.424	21,22	19,98
PHA Bruck				132,67	14,056%	10	0,00	0,00
PHA Frantschach				96,85	10,261%	13	0,00	0,00
PHA Gratkorn				175,23	18,565%	9	0,00	0,00
Saege Gusswerk GmbH				117,70	12,47%	485	27,55	26,28
<b>Summe</b>				<b>943,87</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.249</b>	<b>21,91</b>	<b>20,75</b>

Über den Biomassehof Steiermark wurden rd. 100 FMM (FM mit Rinde) Energieholz vermarktet.

Einerseits wurden im Bereich Buchkogel die restlichen ausstehenden Durchforstungsarbeiten umgesetzt und gegen Ende des Jahres die Abt. 25 am Buchkogel (Gegend Mantscha Waldweg) durchgearbeitet.

#### Waldschule:

Die Maßnahmen 2016 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. Auf Basis der Erfahrungswerte wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Team O&F, Frau Mag.a Paier Isabella, ein Businessplan erarbeitet, der am 13.12.2016 im Aufsichtsrat vorgestellt worden ist und auf dessen Basis zukünftig eine erhebliche Ergebnisverbesserung zu erwarten sein wird.

Hervorzuheben ist auf alle Fälle, dass die BesucherInnenzahlen 2016 mehr als verdoppelt worden sind. Es wurden rd. 3.400 BesucherInnen in der Waldschule begrüßt! (Vgl. 2015 rd. 1.600 BesucherInnen und in den Jahren davor durchschnittlich rd. 1.000 BesucherInnen).

In den Wäldern der Holding Graz im Bereich der Wasserwerkes Andritz und Kalsdorf wurde die im Rahmen des SLA vereinbarten Kontrolltätigkeiten sichergestellt.

## Erholungsraumsicherung (ABGB § 1319 – Verkehrssicherungspflicht)

Mit dem Verein ERFA wurden in den städtischen Wäldern folgende Projekte mit einem Leistungsstundenaufwand 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"> <li>Wartung- / Instandhaltung der Steig- und Weganlagen</li> <li>Bachbett von Bruch- und Schadholz freiräumen (Verkläusungsgefahren beseitigen)</li> <li>Wartung- / Instandhaltung der Bachverbauungen (Sperrrechen aus Lärchenholz)</li> <li>Instandsetzung der vereinzelter Erholungseinrichtungen</li> </ul>	1
Weisswald	63	a,b	Haltestelle St. Johann	Neophytenbekämpfung 2x pro Saison	1
Ferdinandshöhe	76	a,b	Gesamtes Areal	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wartung- / Instandhaltung der Steig- und Weganlagen</li> <li>Freihalten der Aussichtspunkte</li> <li>Wartung- / Instandsetzung der Erholungseinrichtungen</li> <li>Neophytenbekämpfung</li> </ul>	1
Rainerkogel	77	a-d	Gesamtes Areal	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wartung- / Instandhaltung der Steig- und Weganlagen</li> <li>Freihalten der Aussichtspunkte</li> <li>Wartung- / Instandsetzung der Erholungseinrichtungen</li> </ul>	2
Stiftingtal	93	S2 – s1	Neuer Waldzugang Stiftingtal	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neophytenbekämpfung (2 x pro Saison)</li> <li>Wartung- / Instandsetzung der Steig- und Weganlagen und des Waldzuges</li> </ul>	1
Lustbühel	43	a,b	Zufahrt Observatorium	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bruch- und Schlägerungsrestholz geordnet lagern</li> <li>Wartung- / Instandsetzung der Steig- und Weganlagen und des Waldzuges</li> <li>Neophytenbekämpfung (2 x pro Saison)</li> </ul>	2
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	1
Plabutsch	13	f,g,k1,k2	Steiganlage (Umgehung Nedoluha – von der Liegenschaftsverwaltung aufgrund vertraglicher Verpflichtungen 2010 errichtet)	Wartung- / Instandsetzung	1
Plabutsch	12	k,h,i	Eisbruchflächen von 2014	Verbissschutz der Aufforstungen (verstreichen der Lärchen)	1
Plabutsch	15	G	Eisbruchflächen von 2014	Verbissschutz der Aufforstungen (verstreichen der Lärchen)	1
Buchkogel	22, 23		Eisbruchflächen von 2014	Verbissschutz der Aufforstungen (verstreichen der Lärchen)	1
Mariagrün	75	f,g,h,b		<ul style="list-style-type: none"> <li>Bruch- und Schlägerungsrestholz geordnet lagern (gesamte Abt. 75) – zur Straße hin um Abfuhr sicherzustellen</li> </ul>	1

				<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wartung- / Instandsetzung der Steig- und Weganlagen und des Waldzuganges</li> <li>• Neophytenbekämpfung (2 x pro Saison)</li> <li>• Verklausung Mariagrünerbach beseitigen und Material abfuhrbereit lagern.</li> </ul>	
				Frei verfügbar für kurzfristige Einsätze wenn notwendig	2
Buchkogel			Mehrere Standorte	ERfA – Bänke (analog Oacherlsteig) 3 Stk.	1
Rosenhain	61		Waldwege	Sanierung und Instandsetzung	2
Leechwald	62		Wegverbindung Hilmteichpark – Roseggerweg	Sanierung und Instandsetzung	2

### Schloßberg:

Da die GBG mit Ende 2015 die Bewirtschaftung des Schloßberges zurückgelegt hat, musste eine neue Strategie gefunden werden. So wurde nach intensiven Überlegungen und Beratungen eine Arbeitsgruppe für den Schloßberg unter Leitung der A 8/4 – Abt. für Immobilien eingerichtet, der neben einem Vertreter der A 8/4 der Naturschutzbeauftragte, der Leiter des Referates Baumschutz der A 8/5 und der Stadtförster angehören. Am 30.11.2016 hat die erste Begehung dieser Gruppe stattgefunden und es wurden erste Entwicklungsmaßnahmen festgelegt.

### **Beispielhafte Öffentlichkeitsarbeit / Veranstaltungen**

- Waldtag am Grazer Hauptplatz am 15.06.2016
- Rd. 260 Führungen in der Grazer Waldschule mit rd. 3.428 TeilnehmerInnen
- Christbaumaktionen u.a. für den Grazer Hauptplatz von der Stadt Schladming

### **Ausblick 2017**

Im Jahr 2017 ist entsprechend allen Prognosen und den Erfahrungswerten mit massivem Auftreten von Schadholz durch Borkenkäferbefall und Dürreschäden als Folge der lange andauernden Herbsttrockenheit 2016 zu rechnen. Das Hauptaugenmerk wird auf die Beseitigung des Schadholzes zu richten sein.

Mit der Umsetzung des Businessplans für die Waldschule soll in diesem Bereich eine erhebliche Ergebnisverbesserung erzielt werden und es ist auf alle Fälle eine Steigerung der BesucherInnenzahlen zu erwarten. Darüber hinaus wird es eine weitere Verstärkung der Barrierefreiheit in der Waldschule geben und wird ein weiterer Schwerpunkt in der Kooperation mit der Caritas zur Einbeziehung von minderjährigen betreuten Flüchtlingen geplant.

Die 2001 einstimmig beschlossenen Richt- und Leitlinien für eine nachhaltige Waldbewirtschaftung sollen anlässlich der neuen GR-Periode einer Revision unterzogen werden, um über alle politischen Ebenen der Stadt ein weitgehend gemeinsames Verständnis für die Entwicklung des Waldes und seiner Funktionen zu gewährleisten.

# 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 Klagloshaltung 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
- GBG-Prozessmanagement
- Computer Aided Facility Management
- Personalentwicklung
- Personalkosten-Controlling und Personalbewirtschaftungskonzept
- Qualitätsmanagement inkl. IKS
- GBG-Akademie
- Fuhrparkmanagement
- Energieeinkauf für Haus Graz
- Internes Kontrollsystem
- GBG – Technische Richtlinien für Planung, Bau und Betrieb

### **Vermietungen, Kauf & Verkauf von Immobilien**

Die GBG hat im Jahr 2016 *Mieteinnahmen* in der Höhe von rd. € 28,75 Mio. Diese Mieteinnahmen teilen sich auf wie folgt:

- 1.) Mieterlöse aus Immobilientranchen iHv. rd € 21,97 Mio.
- 2.) Mieterlöse Stadt Graz und Graz nahe Tochtergesellschaften iHv. rd. € 4,75 Mio.
- 3.) Mieteinnahmen aus Vermietungen an Dritte und sonstige Mieterlöse iHv. rd. € 2,03 Mio.

Die GBG hat auch im Laufe des Jahres 2016 wieder Immobilienleasingrückkäufe vorgenommen. Der Verkauf und Ankauf von Immobilien wurde bereits seit 2011 in der neuen Schnittstelle mit der städtischen Immobilienabteilung wahrgenommen. Der Immobilienverkaufserlös beträgt im Jahr 2016 rd. € 2,03 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 jeweiligen 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 m<sup>2</sup> NF und Organisationseinheit. Diese Fertigstellung der Erfassung der Objekte über CAD-Pläne ist eine der Meilensteine im Team Organisations- und Finanzmanagement und wurde Ende 2016 abgeschlossen sein. Mit 31.12.2016 sind 278 Gebäude mit einem Flächenausmaß von rd. 550.000 m<sup>2</sup> BGF in der CAFM-Datenbank auf CAD-Basis und Raumebene erfasst.

Folgende Projekte wurden 2016 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. Aufgrund der Komplexität der gestellten Anforderungen wird dieses Projekt noch bis Mitte/Ende 2017 fortgeführt.
- Proaktives Gebäudemanagement  
Sämtliche gesetzlich bedingten wiederkehrende Maßnahmen als auch Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen der nächsten 10 Jahre werden im CAFM erfasst und zukünftig über einen CAFM Workflow abgearbeitet. 2016 wurde bereits mit den Piloterfassungen mehrerer Häuser begonnen.
- Automatisierte Auftragsarbeitszeiterfassung in den GBG WS  
Um den Aufwand des händischen Zubuchens von Arbeitszeit in den GBG Werkstätten zu reduzieren, wurde in einem Pilotprojekt eine App getestet, die es den WS Mitarbeiter/-

innen ermöglicht, ihre Arbeitszeit auf Aufträge automatisiert zu buchen. Das Pilotprojekt wird mit Ende des ersten Quartals 2017 abgeschlossen sein und eine Entscheidung der GBG Geschäftsführung getroffen, ob dieser Prozess in den Produktivbetrieb übernommen wird.

### **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.

Mit 15.11.2016 wurde vom Team Organisations- und Finanzmanagement das Projekt „Einführung eines Dokumentenmanagementsystems“ (DMS) übernommen.

Im Projekt DMS wurden die Anforderungen der GBG zusammengestellt. Die beiden Softwarevarianten wurden mit repräsentativen Testfällen ausführlich getestet und die Teamleitungen und die erw. GF wurden über das Projekt informiert. Die neuen Prozesse Postein- und -ausgang wurden abgestimmt und dokumentiert. Eine Entscheidungsgrundlage inkl. ITG-Kostenschätzung für die erw. GF wurde fertiggestellt. Die Umsetzung kann erst nach Freigabe des Wirtschaftsplans 2017 inkl. Mehrjahresplanung durch den Eigentümer Stadt Graz voraussichtlich im zweiten Quartal 2017 erfolgen.

### **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.

### **Personalentwicklung**

In enger Zusammenarbeit mit den einzelnen Teams der Geschäftsbereiche gilt es die von der Eigentümerin vorgegebenen Personalziele bzw. deren Rahmenbedingungen für Neueinstellungen 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.

Die GBG Akademie ist seit Anfang 2016 in Betrieb.

### **Organisationsentwicklung & QM**

Aufgrund der 2011 erfolgten Umstrukturierung in der Aufbauorganisation der GBG und den Zielvorgaben der Eigentümerin kam es auch im Laufe des Jahres 2016 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 2016 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 in den Teams. Das Prozessmanagement wird zentral vom Team O&F wahrgenommen.

2016 wurde das neue GBG Dokumentenleitsystem in Verbindung mit einem neuen „Internen Kontrollsystem“ in den Produktivbetrieb gesetzt. Einhergehend wurden die GBG Prozesslandkarten erster und zweiter Ebene abgebildet und wurden Bemühungen gestartet die Kommunikation und den Informationsaustausch zwischen den Teams zu verbessern. Ebenso wurden die laufenden Projekte und Aufträge neu geregelt und die „Sichtbarmachung“ zwischen den betroffenen Teams verbessert.

### **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.

### **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.

### **Energieeinkauf**

2016 wurde vom Team Organisations- und Finanzmanagement der Energieeinkauf für das Haus Graz übernommen.

Im Bereich Energieeinkauf wurde die Dokumentation, die Vertragserstellung und der Verkauf der Energieeffizienzmaßnahmen im HAUS GRAZ organisiert. Es wurden 58 Maßnahmen durch die GEA erhoben, wovon aber nur die größten 16 Maßnahmen mit 3,7 GWh Energieeinsparungen dokumentiert wurden. 3,2 GWh davon wurden verkauft, der Rest von rund 0,5 GWh wurden durch die GBG verwahrt (gebanked). Insgesamt wurde ein Gewinn im HAUS GRAZ von rund € 41.000,00 erwirtschaftet.

Für die Verwaltung der Lastgänge Strom und Gas wurde im EMS ein Lastgangarchiv aufgebaut. Historische Daten wurden von einem Praktikanten eingepflegt. Die vollständige Fertigstellung ist mit dem dritten Quartal 2017 geplant.

Laufende Betreuung der Auftraggeber der Strom- und Gasausschreibung bei übergreifenden Problemen bei Verrechnung, Ummeldung, Abmeldung oder Zuordnung von Alt- und Neuanlagen.

Die Strom- und Gas- Beschaffungsstrategie für das HAUS GRAZ V3.0 wurde auf die sich verändernde Situation auf den Energiemärkten angepasst. Darin wurden die Optionsziehungen und die Beschaffung für das Lieferjahr 2019 aufgenommen auch wurden die Sicherheitslimits von eins auf vier erhöht. Mit einem Bericht an den Stadtsenat wurde sie am 16.12.2016 genehmigt. Die dafür notwendigen Vertragsdokumente für den Abruf wurden erstellt und versendet.

## 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
- Öffentlichkeitsarbeit
- Office-Management (Posteingang, Postausgang, Archivierung, Beschaffung von Büromaterial)

Das Kompetenzcenter hat im Rahmen seiner Beratungsfunktionen zahlreiche Schnittstellen zu den Unternehmensprozessen im operativen Tagesgeschäft. Es ist dadurch vor allem in die zukunftsgestaltenden 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 gegen das Urteil Berufung erhoben. Die Entscheidung der Rechtsmittelinstanz bleibt abzuwarten.  
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. . Die GBG hat in diesem Verfahren obsiegt. Die Klage

der Mieterin wurde rechtskräftig abgewiesen. In diesem Verfahren sind der GBG keine Kosten entstanden.

3. Von der Mieterin des Schlosses Reinthal gegen die Geschäftsführung eingeleitetes Strafverfahren: Das Verfahren wurde von der Staatsanwaltschaft eingestellt. Danach hat die Mieterin einen Fortsetzungsantrag gestellt. Die GBG hat dazu eine Stellungnahme am 24.11.2016 eingebracht. Über den Fortsetzungsantrag wurde von der Staatsanwaltschaft bis dato nicht entschieden.
4. 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. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.
5. Passivprozess wegen Unterlassung von Lärmemissionen:  
Hier wurde von einem Nachbarn der VS Gösting eine Unterlassungsklage eingebracht. In diesem Verfahren wurde einfaches Ruhen vereinbart. Unter Einbeziehung der Stadt Graz fanden Bemühungen für einen außergerichtlichen Vergleich statt. Dieser konnte Mitte Februar 2017 geschlossen werden.

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 Jahr 2016 wurden die Gewerbe Elektrotechnik, Baumeister und Arbeitskräfteüberlassung neu angemeldet. Die EU-Förderprogramme Intelligent (Energy Europe und Urban Plus) wurden endabgerechnet.

Das Kompetenzzentrum (Bereich 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 und die Beschaffung von GBG eigenen Werbeartikeln und Drucksorten. Darüber hinaus wurden im Bereich Öffentlichkeitsarbeit 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. Bei der Beschaffung von Büromaterialien wurde im Jahr 2016 verstärkt das Augenmerk auf die Beschaffung ökologischer Produkte gelegt.

## **Ausblick 2017**

Ziel des Kompetenzcenters 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.

In der Öffentlichkeitsarbeit liegt der Focus vor allem in der Umsetzung und Weiterentwicklung des mit Hilfe eines Beratungsunternehmens erarbeiteten Kommunikationskonzeptes und in der Entwicklung eines Medienplanes. Dabei stellt 2017 für die GBG aufgrund ihres 20-jährigen Jubiläums ein besonderes Jahr dar, der Start dazu erfolgte Anfang Jänner mit der Schulbim (Kooperationsprojekt Stadt Graz/Holding Graz/GBG) und wird es bei Genehmigung der finanziellen Mitteln auch eine MitarbeiterInnenveranstaltung im September 2017 und eine FM-Tagung im vierten Quartal 2017 geben.

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

## **Personal**

### **Aufgaben in diesem Bereich**

- Anspruchsvolle Schnittstellen innerhalb der GBG zu den Teams Kompetenzcenter (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.
- Personalstandesführung inkl. Gleitzeitadministration und Statistiken
- MitarbeiterInnen- und Lehrlingsbetreuung – Infos, Auskünfte sowie Unterstützung der TL, GBL und Lieferung von Basisdaten für strategisches Personalmanagement
- Arbeitsplatzbeschreibungen

Für Themen der Personalentwicklung, Vertragsgestaltung gibt es eine interne Schnittstelle zwischen den Teams Organisations- und Finanzmanagement und Kompetenzcenter.

Der Teamleitung des Kompetenzcenters wurde als Pilotversuch auch die Teamleitung für das Team Personal übertragen. Dieser Pilotversuch war im Jahr 2016 erfolgreich und wird daher auch

im Jahr 2017 fortgesetzt. Im Zuge des ISPP-Workshops 2017 wird nach positiver Evaluierung eine organisatorische Anpassung erfolgen.

Im Jahr 2016 hatte die GBG durchschnittlich 473 MitarbeiterInnen bzw. 344,63 Vollzeitäquivalente (VZÄ). Davon entfielen 396 MitarbeiterInnen bzw. 274,14 VZÄ auf den ArbeiterInnenbereich und 77 MitarbeiterInnen bzw. 70,49 VZÄ auf den Angestelltenbereich.

73 MitarbeiterInnen bzw. 40,37 VZÄ sind im Jahr 2016 neu in die GBG eingetreten, wobei allein für das Team Reinigung und Service 61 MitarbeiterInnen bzw. 29 VZÄ aufgenommen wurden. Die Personalaufnahmen im Team R&S sind auf zusätzliche Reinigungsaufträge (zB FH Joanneum) und auf die Rückholung einiger Schulen in die Eigenreinigung, zurückzuführen.

42 MitarbeiterInnen bzw. 21,17 VZÄ sind im Jahr 2016 aus der GBG ausgeschieden, davon 10 MitarbeiterInnen bzw. 7,70 VZÄ pensionsbedingt.

Die GBG hat auch im Geschäftsjahr 2016 die Lehrlingsinitiative der Stadt Graz wieder aktiv unterstützt. Zum 31.12.2016 sind 8 Lehrlinge bei der GBG in verschiedenen Teams in Ausbildung, 3 Lehrlinge haben ihre Lehre erfolgreich abgeschlossen und wurden in ein Dienstverhältnis übernommen.

957 Bewerbungen wurden 2016 vom Team Personal gesichtet, rund 30 % somit rd. 290 Personen wurden zu einem Hearing eingeladen.

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 Beschäftigungsmaß zu erhöhen. Die Objektivierungsrichtlinie kam auch im abgelaufenen Jahr 2016 zur Gänze zur Umsetzung.

## **Ausblick 2017**

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.

Da im Team Reinigung/ Service geplant ist, weitere Schulen in die Eigenreinigung rückzuführen, werden auch im Jahr 2017 zusätzliche Personalaufnahmen für dieses Team durchgeführt. Die Lehrlingsinitiative wird fortgesetzt und ist geplant, drei bis fünf neue Lehrlinge aufzunehmen.

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. Um bei KundInnenaufträgen noch mehr Flexibilität anbieten zu können wurde 2016 das Gewerbe Personalüberlasser angemeldet und soll diese Dienstleistung verstärkt im Haus Graz angeboten werden.

Es ist das Ziel, durch gezielte Fortbildungsmaßnahmen höher qualifiziertes Personal unter den eigenen MitarbeiterInnen zu rekrutieren. Dazu wird die interne Fortbildung im Rahmen der GBG-Akademie weiter forciert. Selbstverständlich wird auch die Umsetzung der Genderstrategie in der Unternehmensstrategie fortgesetzt.

Das Personal-Controlling-Instrument zur Steuerung und Koordination der Informationsflüsse im Personalbereich wird für die Führungskräfte weiter ausgebaut, um personalrelevante Entscheidungen vorzubereiten und notwendige Maßnahmen frühzeitig setzen zu können. In diesem Zusammenhang werden auch die Nebenbeschäftigungen der MitarbeiterInnen erhoben.

Des Weiteren ist es ein Anliegen, die Zufriedenheit der MitarbeiterInnen durch Umsetzung der gewonnenen Kenntnisse aus der MitarbeiterInnenbefragung und Workshops aus dem Gesundheitsprogramm und der Organisationsentwicklung weiter zu steigern.

## **Umwelt- und Abfallbeauftragte**

### **Aufgaben in diesem Bereich:**

Das ausgereifte Know how im Umweltbereich manifestiert sich in der angestrebten EMAS-Zertifizierung. Dadurch verpflichtet sich die GBG zu kontinuierlichen Entwicklungsschritten zum Thema Ökologie und Umwelt. Darüber hinaus setzt sich das Kompetenzzentrum für eine ökologische Beschaffung in allen Unternehmensteilen, von Büro bis Reinigung, ein.

Die Umwelt- und Abfallbeauftragte hat für den Bürostandort im Fair Office - Center und für die Werkstätten ein Abfallwirtschaftskonzept erarbeitet. Weiters werden in Kooperation mit der erweiterten Geschäftsführung Verbesserungspotenziale im Umwelt- und Abfallbereich eruiert und umgesetzt.

Ziel der Umwelt- und Abfallbeauftragten ist es, das für den Bürostandort im Fair Office-Center und für die Werkstätten erarbeitete Abfallwirtschaftskonzept fortzuschreiben und umzusetzen.

### **Ausblick 2017:**

Im Jahr 2017 sollen eigene Abfalltrennblätter für die GBG in Kooperation mit der Stadt Graz erstellt werden. Diese Abfalltrennblätter sollen in verschiedenen Sprachen erhältlich sein und an die Reinigungsfachkräfte ausgegeben werden. Es werden die Abfalltrennblätter in den Sozialräumen an den drei Standorten ausgehängt.

## **Genderbeauftragte:**

### **Aufgaben in diesem Bereich:**

Um Fragen rund um die Gleichstellung von Männern und Frauen in allen Lebensbereichen kümmert sich die Genderbeauftragte der GBG. Gemeinsam mit den TeamleiterInnen werden die dementsprechenden Bedürfnisse und Ziele der GBG MitarbeiterInnen herausgearbeitet und

gemeinsam umgesetzt (z. B. Ausschreibungen, Leitfaden für gendergerechtes Bauen, Abhaltung von Genderseminaren mit Zieldefinition).

Nach einem Hearing wurde die Position der Genderbeauftragten in der GBG im Jahr 2016 neu besetzt.

#### **Ausblick 2017:**

Die Ergebnisse der von der Genderbeauftragten mitbetreuten Diplomarbeit zum Thema „gendergerechte Raumgestaltung“ werden aufgearbeitet, vorgestellt und verwertet (z.B. für Ausschreibungsunterlagen im Team Baumanagement).

#### **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 vier Standorte, die im Jahr 2017 auf drei konzentriert werden. .

#### **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 als auch Leistungsindikatoren für die erweiterte Geschäftsführung werden laufend aktualisiert und vom Aufsichtsrat festgesetzt. Dieser Prozess fand auch 2016 Anwendung und es wurde das Strategiepapier für 2017 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 2016 wurde ein Wirtschaftsplan für 2017 erstellt und dem Aufsichtsrat im Entwurf präsentiert. Der Wirtschaftsplan 2017 wurde auch fristgerecht im April 2016 an die Finanzdirektion (FD) übermittelt bzw. mit dieser abgestimmt. Aufgrund der am 05.02.2017 stattgefundenen Gemeinderatswahl in Graz hat es jedoch im Jahr 2016 noch nicht die gemäß Gesellschaftsvertrag erforderliche Zustimmung zum Wirtschaftsplan 2017 für die GBG gegeben. Die Vorlage zur Genehmigung erfolgt jedoch nach Auskunft der Finanzdirektion erst nach Zustimmung des Gemeinderates im zweiten Quartal 2017.

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.

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.

Im Zuge der Abstimmungen der Mehrjahresplanung mit der Finanzdirektion wurde ein Beratungsauftrag von der Stadt Graz (FD) vergeben, der sich mit der langfristigen Steuerplanung der GBG, der möglichen Rückeingliederung von Liegenschaften und der Überprüfung der Dienstleistungsbereiche beschäftigte.

Auf die gesonderten Berichterstattungen im AR wird verwiesen. Eine abschließende Beurteilung der unterschiedlichen Szenarien wird im Laufe des Jahres 2017 erwartet.

**Geschäftsjahr 2016**

**Lagebericht - Finanzielle Leistungsindikatoren**

<u>Erfolgswirtschaftliche Kennzahlen</u>	2014 in TEUR	2015 in TEUR	2016 in TEUR
<b>1 Umsatzerlöse (Sales Revenue)</b>			
Umsatzerlöse	60.000,3	55.705,0	52.903,5
<b>2 Ergebnis vor Zinsen und Steuern (Earnings before Interest and Tax - EBIT)</b>			
Ergebnis vor Steuern	-1.083,6	1.737,0	-1.325,5
+ Ergebnis aus Finanzierung	11.363,5	9.250,4	11.021,3
= Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	10.279,9	10.987,4	9.695,8
<b>3 Umsatzrentabilität (Return on Sales - ROS)</b>			
= $\frac{\text{Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)}}{\text{Umsatzerlöse}}$	17,13%	19,72%	18,33%
<b>4 Eigenkapitalrentabilität (Return on Equity - ROE)</b>			
Eigenkapital - AB	106.517,2	105.395,2	207.295,3
Eigenkapital - EB	105.395,2	207.295,3	62.692,4
Durchschnitt (= (AB + EB) / 2)	105.956,2	156.345,3	134.993,9
= $\frac{\text{Ergebnis vor Steuern}}{\text{durchschnittliches Eigenkapital}}$	-1,02%	1,11%	-0,98%
<b>5 Gesamtkapitalrentabilität (Return on Investment - ROI)</b>			
Gesamtkapital - AB	612.470,9	606.888,8	711.521,8
Gesamtkapital - EB	606.888,8	711.521,8	571.564,3
Durchschnitt (= (AB + EB) / 2)	609.679,8	659.205,3	641.543,0
= $\frac{\text{Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)}}{\text{durchschnittliches Gesamtkapital}}$	1,69%	1,67%	1,51%
<b>6 Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation - EBITDA)</b>			
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	10.279,9	10.987,4	9.695,8
+ Jahresabschreibungen vom Anlagevermögen (ber. um außerplanmäßige Abschr. und Abschr. vom FAV)*	8.855,5	9.325,4	8.932,1
= Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	19.135,4	20.312,9	18.627,9
* außerplanmäßige Abschr. und Abschr. vom FAV	505,3	0,0	627,6

**Geschäftsjahr 2016**

**Lagebericht - Finanzielle Leistungsindikatoren**

<u>Finanzwirtschaftliche Kennzahlen</u>	2014 in TEUR	2015 in TEUR	2016 in TEUR
<b>1 Nettoverschuldung (Net Debt)</b>			
Anleihen	185.920,0	174.910,5	163.868,9
Verbindlichkeiten gegenüber			
+ Kreditinstituten	111.384,6	98.448,7	113.097,1
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen			
+ Unternehmen	175.000,0	200.000,0	200.000,0
= verzinsliches Fremdkapital	472.304,6	473.359,2	476.966,0
verzinsliches Fremdkapital	472.304,6	473.359,2	476.966,0
- liquide Mittel	-245,1	-225,7	-234,4
= Nettoverschuldung (Net Debt)	472.059,4	473.133,5	476.731,6
<b>2 Eigenkapitalquote (Equity Ratio)</b>			
Eigenkapital - EB	105.395,2	207.295,3	62.692,4
Gesamtkapital - EB	606.888,8	711.521,8	571.564,3
= $\frac{\text{Eigenkapital - EB}}{\text{Gesamtkapital - EB}}$	17,37%	29,13%	10,97%
<b>3 Verschuldungsgrad (Gearing)</b>			
= $\frac{\text{Nettoverschuldung (Net Debt)}}{\text{Eigenkapital}}$	447,89%	228,24%	760,43%

**Geschäftsjahr 2016**

**Lagebericht - Finanzielle Leistungsindikatoren**

<u>Geldflussrechnung (Cash-flow Statement) nach KFS BW2</u>		2014	2015	2016
		in TEUR	in TEUR	in TEUR
<b>1.</b>	<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-1.084</b>	<b>1.737</b>	<b>-1.326</b>
<b>2.</b>	<b>Überleitung auf den Netto-Geldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>8.396</b>	<b>7.449</b>	<b>159.980</b>
a)	+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Vermögensgegenstände des Investitionsbereiches	9.361	150.651	8.933
b)	-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Investitionsbereiches	71	-74	2.968
c)	- Auflösung Investitionszuschüsse	-180	-247	-217
d)	-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	7.214	-144.155	146.445
e)	+/- Zunahme/Abnahme von Rückstellungen	-157	-1.829	50
f)	+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-7.913	3.102	1.175
<b>3.</b>	<b>Netto-Geldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Z 1+2)</b>	<b>7.312</b>	<b>9.186</b>	<b>158.655</b>
4.	- Zahlungen für Ertragsteuern	-9	-2	-4
<b>5.</b>	<b>Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit (Z 3+4)</b>	<b>7.303</b>	<b>9.184</b>	<b>158.651</b>
6.	+ Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)	0	136	3.474
7.	+ Einzahlungen aus Finanzanlagenabgang und sonstigen Finanzinvestitionen	0	2.197	0
8.	- Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne Finanzanlagen)	-11.070	-13.183	-22.000
9.	+ Einzahlungen für Subventionen	639	372	0
10.	- Auszahlungen für Finanzanlagenzugang und sonstige Finanzinvestitionen	0	-60	-36
<b>11.</b>	<b>Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit (Z 6+7+8+9+10)</b>	<b>-10.431</b>	<b>-10.538</b>	<b>-18.562</b>
12.	- Gewinnausschüttungen	-19.488	0	-143.719
13.	+/- Erhöhung/Verminderung Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	41.217	25.280	31
14.	-/+ Auszahlungen/Einzahlungen iZm Finanzkrediten	-7.599	-12.936	14.648
15.	- Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen	-10.978	-11.009	-11.042
<b>16.</b>	<b>Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit (Z 12+13+14+15)</b>	<b>3.152</b>	<b>1.335</b>	<b>-140.081</b>
<b>17.</b>	<b>zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (Z 5+11+16)</b>	<b>24</b>	<b>-19</b>	<b>9</b>
<b>18.</b>	<b>+ Finanzmittelbestand am Beginn der Periode</b>	<b>221</b>	<b>245</b>	<b>226</b>
<b>19.</b>	<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode (Z 17+18)</b>	<b>245</b>	<b>226</b>	<b>234</b>

**d) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Es gab keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

## **e) Sonstige Ereignisse**

### **Corporate Governance und Compliance Bericht für das Jahr 2016**

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 2016 ebenso erstellt wurde und dem AR zur Kenntnis gebracht wird.

## **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 Riskmanagementblattes 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 drei 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.

### ***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 indexiert.

Zum Stichtag 31.12.2016 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 2016 wurde mit der FH Joanneum eine mehrjährige wissenschaftliche Untersuchung von energetischen Sanierungsmöglichkeiten von alten Schulgebäuden gestartet. Des Weiteren wurde eine Partnerschaft mit der FH Joanneum für die laufende Betreuung zukünftiger Diplomarbeiten begründet.
- Mit der Uni Graz und dem Bundesdenkmalamt gibt es eine Kooperation zur Wiedererrichtung des Jesuitenrefektoriums 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 ABI eingeführt wurde und in den nächsten Jahren zum Serviceportal für unser KundInnen entwickelt wurde.
- Gemeinsam mit der ITG wird an einem neuen Dokumentenleit- und Managementsystem gearbeitet, das im Jahr 2017 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 2017 und Folgejahren anspruchsvoll bleiben und gilt es die Herausforderung anzunehmen und im täglichen Geschäft zu meistern.

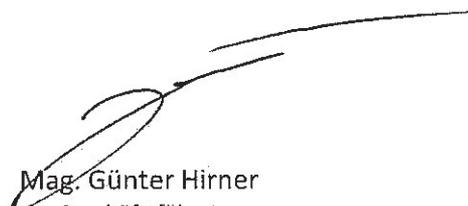
Dass dies gelingen wird, hat die GBG erfolgreich in den letzten 20 Jahren bewiesen und verfolgt die GBG weiterhin die Vision die GBG als kompetentes DL Unternehmen für alle Immobilienangelegenheiten der Stadt Graz und ihrer Töchter zu positionieren und dabei setzen wir als GBG auf nachfolgende Prinzipien zur Professionalisierung:

- Wir sind ein hochprofessionelles Unternehmen für Bau- und Gebäudemanagement mit marktkonformen Preisen und in diesem Feld eines der größten Unternehmen der Steiermark.

- GBG ist Wissens- und Kompetenzcenter im Haus Graz für Facilitymanagement und Facilityservice! Für unsere KundInnen im „Haus Graz“ sind wir kompetente AnsprechpartnerInnen von Projektentwicklung über Baumanagement bis hin zum Betrieb von Gebäuden. Wir managen den Lebenszyklus eines Gebäudes und bieten exzellenten Service.
- Eine Strategie der GBG ist die nachhaltige Bewirtschaftung von Immobilien. Das bedeutet auch, die ökonomische, soziale und ökologische Dimension im Gleichgewicht zu halten.
- Unser Anspruch ist es, ein schlankes und flexibles Dienstleistungsunternehmen zu sein. Wir stehen Veränderungen innerhalb des Unternehmens offen gegenüber. Das bestehende Serviceportal wird auf alle Dienstleistungsbereiche für unsere KundInnen angeboten.
- Wir unterstützen unsere MitarbeiterInnen bei ihrer Entwicklung (zB MeisterInnenausbildung) und besetzen Führungsfunktionen so weit wie möglich aus den Potenzialen im Unternehmen.
- Wir achten auf einen transparenten internen Arbeitsmarkt. Freie Stellen werden grundsätzlich in der GBG bzw. auch im Haus Graz ausgeschrieben.
- Wir achten darauf, dass unsere MitarbeiterInnen und ihre Leistungen wertgeschätzt werden, innerhalb der GBG und auch extern. Dies wird mit MAInnen- und KundInnenbefragungen evaluiert.
- Wir unterstützen die Eigentümerin bei strategischem Immobilienmanagement und bei der Konsolidierung beim Budget der Stadt Graz.
- Wahrnehmungsfähigkeit und Sensibilität aller MAInnen steigern und sichern, dass Themen bearbeitet und gelöst werden!

Dabei gilt es auch in Zukunft die strategischen Entwicklungsrichtungen und langfristigen Zielvorgaben mit den Eigentümern gemeinsam zu vereinbaren, wobei für das Führungsteam die vereinbarten Ziele eine Herausforderung darstellen sollen. Weiters gilt es die federführende Rolle in der Frage der Energieeffizienz und Energiebeschaffung im Haus Graz beizubehalten und auch in Zukunft neue Synergiepotentiale zu finden, diese mit unseren KundInnen zu vereinbaren, gemeinsam zu heben und damit die langfristige Senkung der FM Kosten im Haus Graz zu sichern.

Graz, am 3. März 2017



Mag. Günter Hirner  
Geschäftsführer

# Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhänderberufe (AAB 2011)

Festgestellt vom Arbeitskreis für Honorarfragen und Auftragsbedingungen bei der Kammer der Wirtschaftstreuhänder und zur Anwendung empfohlen vom Vorstand der Kammer der Wirtschaftstreuhänder mit Beschluss vom 8.3.2000, 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 30.6.2009, am 22.3.2010 sowie am 21.02.2011.

## Präambel und Allgemeines

(1) Diese Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhänderberufe gliedern sich in vier Teile: Der I. Teil betrifft Verträge, die als Werkverträge anzusehen sind, mit Ausnahme von Verträgen über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und der Abgabenverrechnung; der II. Teil betrifft Werkverträge über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und der Abgabenverrechnung; der III. Teil hat Verträge, die nicht Werkverträge darstellen und der IV. Teil hat Verbrauchergeschäfte zum Gegenstand.

(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 Wirtschaftstreuhänderberufes 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 Auslegungsbehef.

(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 und Kommunikation

- (1) Bei Prüfungen und Gutachten ist, soweit nichts anderes vereinbart wurde, ein schriftlicher Bericht zu erstellen.
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) Der Empfang und die Weiterleitung von Informationen an den Berufsberechtigten und seine Mitarbeiter sind bei Verwendung von Telefon – insbesondere in Verbindung von automatischen Anrufbeantwortungssystemen, 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.
- (5) 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 schriftlicher als auch mündlicher beruflicher 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 verleiht 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 hiervon 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 Schadenersatzansprüche 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 schriftlicher als auch mündlicher beruflicher 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 Zutvorkommen 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 hiezu 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 vollständige 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 Wirtschaftstreuhandberufes 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 Unternehmensgeschäften gelten Verzugszinsen in der Höhe von 8 % über dem Basiszinssatz als vereinbart (siehe § 352 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 Wirtschaftstreuhänder 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 Aderkonto 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) Widerruf 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.

17. Ergänzende Bestimmungen für die Erstellung von Jahres- und anderen Abschlüssen, für Beratungstätigkeit und andere im Rahmen eines Werkvertrages zu erbringende Tätigkeiten

(1) Der Berufsberechtigte ist berechtigt, bei obgenannten Tätigkeiten die Angaben des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig anzunehmen. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen. Der Auftraggeber hat dem Berufsberechtigten alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Berufsberechtigten eine angemessene Bearbeitungszeit, mindestens jedoch eine Woche, zur Verfügung steht.

(2) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die Beratungstätigkeit folgende Tätigkeiten:

- Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommen- oder Körperschaftsteuer sowie Umsatzsteuer und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden oder vom Auftragnehmer erstellten Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise.
- Prüfung der Bescheide zu den unter a) genannten Erklärungen.
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden.
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.
- Mitwirkung im Rechtsmittelverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern. Erhält der Berufsberechtigte für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(3) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Einheitsbewertung sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer und sonstiger Steuern und Abgaben erfolgt nur auf Grund eines besonderen Auftrages. Dies gilt auch für

- die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- die Verteidigung und die Beziehung zu dieser im Finanzstrafverfahren,
- die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Gründung, Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerungen, Liquidation, betriebswirtschaftliche Beratung und andere Tätigkeiten gemäß §§ 3 bis 5 WTBG,
- die Verfassung der Eingaben zum Firmenbuch im Zusammenhang mit Jahresabschlüssen einschließlich der erforderlichen Evidenzführungen.

(4) Soweit die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung zum übernommenen Auftrag zählt, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Prüfung, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Begünstigungen wahrgenommen worden sind, es sei denn, hierüber besteht eine nachweisliche Beauftragung.

(5) Vorstehende Absätze gelten nicht bei Sachverständigentätigkeit.

## II. TEIL

### 18. Geltungsbereich

Die Auftragsbedingungen des II. Teiles gelten für Werkverträge über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und die Abgabenverrechnung.

### 19. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Auf die Absätze 3 und 4 der Präambel wird verwiesen.

(2) Der Berufsberechtigte ist berechtigt, die ihm erteilten Auskünfte und übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen und der Buchführung zu Grunde zu legen. Der Berufsberechtigte ist ohne gesonderten schriftlichen Auftrag nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten fest zu

stellen. Stellt er allerdings Unrichtigkeiten fest, so hat er dies dem Auftraggeber bekannt zu geben.

(3) Falls für die im Punkt 18 genannten Tätigkeiten ein Pauschalhonorar vereinbart ist, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarung die Vertretungstätigkeit im Zusammenhang mit abgaben- und beitragsrechtlichen Prüfungen aller Art einschließlich der Abschluss von Vergleichen über Abgabebemessungs- oder Beitragsgrundlagen, Berichterstattung, Rechtsmittelerhebung uä gesondert zu honorieren.

(4) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen im Zusammenhang mit den im Punkt 18 genannten Tätigkeiten, insbesondere Feststellungen über das prinzipielle Vorliegen einer Pflichtversicherung, erfolgt nur aufgrund eines besonderen Auftrages und ist nach dem I. oder III. Teil der vorliegenden Auftragsbedingungen zu beurteilen.

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

#### 20. Mitwirkungspflicht des Auftraggebers

Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Berufsberechtigten auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und die Abgabenverrechnung notwendigen Auskünfte und Unterlagen zum vereinbarten Termin zur Verfügung stehen.

#### 21. Kündigung

(1) Soweit nicht etwas Anderes schriftlich vereinbart ist, kann der Vertrag ohne Angabe von Gründen von jedem der Vertragspartner unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines Kalendermonats gekündigt werden.

(2) Kommt der Auftraggeber seiner Verpflichtung gemäß Punkt 20 wiederholt nicht nach, berechtigt dies den Berufsberechtigten zu sofortiger fristloser Kündigung des Vertrages.

(3) Kommt der Berufsberechtigte mit der Leistungserstellung aus Gründen in Verzug, die er allein zu vertreten hat, so berechtigt dies den Auftraggeber zu sofortiger fristloser Kündigung des Vertrages.

(4) Im Falle der Kündigung des Auftragsverhältnisses zählen nur jene Werke zum Auftragsstand, an denen der Auftragnehmer bereits arbeitet oder die überwiegend in der Kündigungsfrist fertig gestellt werden können und die er binnen eines Monats nach der Kündigung bekannt gibt.

#### 22. Honorar und Honoraranspruch

(1) Sofern nichts Anderes schriftlich vereinbart ist, gilt das Honorar als jeweils für ein Auftragsjahr vereinbart.

(2) Bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 21 Abs 2 behält der Berufsberechtigte den vollen Honoraranspruch für drei Monate. Dies gilt auch bei Nichteinhaltung der Kündigungsfrist durch den Auftraggeber.

(3) Bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 21 Abs 3 hat der Berufsberechtigte nur Anspruch auf Honorar für seine bisherigen Leistungen, sofern sie für den Auftraggeber verwertbar sind.

(4) Ist kein Pauschalhonorar vereinbart, richtet sich die Höhe des Honorars gemäß Abs 2 nach dem Monatsdurchschnitt des laufenden Auftragsjahres bis zur Vertragsauflösung.

(5) 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. Im Übrigen gelten die unter Punkt 13. (Honorar) normierten Grundsätze.

(6) 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.

#### 23. Sonstiges

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des I. Teiles der Auftragsbedingungen sinngemäß.

### III. TEIL

#### 24. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen des III. Teiles gelten für alle in den vorhergehenden Teilen nicht erwähnten Verträge, die nicht als Werkverträge anzusehen sind und nicht mit in den vorhergehenden Teilen erwähnten Verträgen in Zusammenhang stehen.

(2) Insbesondere gilt der III. Teil der Auftragsbedingungen für Verträge über einmalige Teilnahme an Verhandlungen, für Tätigkeiten als Organ im Insolvenzverfahren, für Verträge über einmaliges Einschreiten und über Bearbeitung der in Punkt 17 Abs 3 erwähnten Einzelfragen ohne Vorliegen eines Dauervertrages.

#### 25. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Auf die Absätze 3 und 4 der Präambel wird verwiesen.

(2) Der Berufsberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, die ihm erteilten Auskünfte und übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen. Er hat im Finanzstrafverfahren die Rechte des Auftraggebers zu wahren.

(3) Der Berufsberechtigte ist ohne gesonderten schriftlichen Auftrag nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten fest zu stellen. Stellt er allerdings Unrichtigkeiten fest, so hat er dies dem Auftraggeber bekannt zu geben.

#### 26. Mitwirkungspflicht des Auftraggebers

Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Berufsberechtigten auch ohne dessen besondere Aufforderung alle notwendigen Auskünfte und Unterlagen rechtzeitig zur Verfügung stehen.

#### 27. Kündigung

Soweit nicht etwas Anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung kündigen (§ 1020 ABGB).

#### 28. Honorar und Honoraranspruch

(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. Im Übrigen gelten die unter Punkt 13. (Honorar) normierten Grundsätze.

(2) Im Falle der Kündigung ist der Honoraranspruch nach den bereits erbrachten Leistungen, sofern sie für den Auftraggeber verwertbar sind, zu aliquotieren.

(3) 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.

#### 29. Sonstiges

Die Verweisungen des Punktes 23 auf Bestimmungen des I. Teiles der Auftragsbedingungen gelten sinngemäß.

### IV. TEIL

#### 30. Geltungsbereich

Die Auftragsbedingungen des IV. Teiles gelten ausschließlich für Verbrauchergeschäfte gemäß Konsumentenschutzgesetz (Bundesgesetz vom 8.3.1979/BGBl Nr.140 in der derzeit gültigen Fassung).

### 31. Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

(1) Für Verträge zwischen Berufsberechtigten und Verbrauchern gelten die zwingenden Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes.

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

(3) Anstelle der im Punkt 8 Abs 2 AAB normierten Begrenzung ist auch im Falle grober Fahrlässigkeit die Ersatzpflicht des Berufsberechtigten nicht begrenzt.

(4) Punkt 8 Abs 3 AAB (Geltendmachung der Schadenersatzansprüche innerhalb einer bestimmten Frist) gilt nicht.

(5) Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG:

Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung nicht in den vom Berufsberechtigten dauernd benützten Kanzleiräumen abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche erklärt werden; die Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Berufsberechtigten sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält, an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrages zu laufen. Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu,

1. wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Berufsberechtigten oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat,

2. wenn dem Zustandekommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder

3. bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von Berufsberechtigten außerhalb ihrer Kanzleiräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt € 15 nicht übersteigt.

Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform. Es genügt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück, das seine Vertragserklärung oder die des Berufsberechtigten enthält, dem Berufsberechtigten mit einem Vermerk zurückstellt, der erkennen lässt, dass der Verbraucher das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt. Es genügt, wenn die Erklärung innerhalb einer Woche abgesendet wird.

Tritt der Verbraucher gemäß § 3 KSchG vom Vertrag zurück, so hat Zug um Zug

1. der Berufsberechtigte alle empfangenen Leistungen samt gesetzlichen Zinsen vom Empfangstag an zurückzuerstatten und den vom Verbraucher auf die Sache gemachten notwendigen und nützlichen Aufwand zu ersetzen,

2. der Verbraucher dem Berufsberechtigten den Wert der Leistungen zu vergüten, soweit sie ihm zum klaren und überwiegenden Vorteil gereichen.

Gemäß § 4 Abs 3 KSchG bleiben Schadenersatzansprüche unberührt.

(6) Kostenvoranschläge gemäß § 5 KSchG

Für die Erstellung eines Kostenvoranschlages im Sinn des § 1170a ABGB durch den Berufsberechtigten hat der Verbraucher ein Entgelt nur dann zu zahlen, wenn er vorher auf diese Zahlungspflicht hingewiesen worden ist.

Wird dem Vertrag ein Kostenvoranschlag des Berufsberechtigten zugrunde gelegt, so gilt dessen Richtigkeit als gewährleistet, wenn nicht das Gegenteil ausdrücklich erklärt ist.

(7) Mängelbeseitigung: Punkt 7 wird ergänzt

Ist der Berufsberechtigte nach § 932 ABGB verpflichtet, seine Leistungen zu verbessern oder Fehlendes nachzutragen, so hat er diese Pflicht zu erfüllen, an dem Ort, an dem die Sache übergeben worden ist. Ist es für den Verbraucher tunlich, die Werke und Unterlagen vom Berufsberechtigten gesendet zu erhalten, so kann dieser diese Übersendung auf seine Gefahr und Kosten vornehmen.

(8) Gerichtsstand: Anstelle Punkt 15 Abs 3:

Hat der Verbraucher im Inland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt oder ist er im Inland beschäftigt, so kann für eine Klage gegen ihn nach den §§ 88, 89, 93 Abs 2 und 104 Abs 1 JN nur die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung liegt.

### (9) Verträge über wiederkehrende Leistungen

(a) Verträge, durch die sich der Berufsberechtigte zu Werkleistungen und der Verbraucher zu wiederholten Geldzahlungen verpflichten und die für eine unbestimmte oder eine ein Jahr übersteigende Zeit geschlossen worden sind, kann der Verbraucher unter Einhaltung einer zweimonatigen Frist zum Ablauf des ersten Jahres, nachher zum Ablauf jeweils eines halben Jahres kündigen.

(b) Ist die Gesamtheit der Leistungen eine nach ihrer Art unteilbare Leistung, deren Umfang und Preis schon bei der Vertragsschließung bestimmt sind, so kann der erste Kündigungstermin bis zum Ablauf des zweiten Jahres hinausgeschoben werden. In solchen Verträgen kann die Kündigungsfrist auf höchstens sechs Monate verlängert werden.

(c) Erfordert die Erfüllung eines bestimmten, in lit.a) genannten Vertrages erhebliche Aufwendungen des Berufsberechtigten und hat er dies dem Verbraucher spätestens bei der Vertragsschließung bekannt gegeben, so können den Umständen angemessene, von den in lit.a) und b) genannten abweichende Kündigungstermine und Kündigungsfristen vereinbart werden.

(d) Eine Kündigung des Verbrauchers, die nicht fristgerecht ausgesprochen worden ist, wird zum nächsten nach Ablauf der Kündigungsfrist liegenden Kündigungstermin wirksam.

Zur Kenntnis genommen:

Die Geschäftsführung / Der Vorstand

Ort, Datum

firmenmäßige Zeichnung