

## Bericht an den Gemeinderat

GZ.: A 8 021515/2006/0248

Bearbeiterin: Mag.<sup>a</sup> Susanne Radocha

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

Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen,  
 Immobilien sowie Wirtschaft und Tourismus  
 BerichterstatterIn:

*GR Holz*

Graz, 09. Mai 2019

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 2018 und zur Kenntnisnahme des Lageberichtes und des Corporate Governance Berichtes für das Geschäftsjahr 2018
3. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzergebnisses 2018
4. Beschlussfassung über die Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2018
5. Beschlussfassung über die Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018
6. Allfälliges

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

### Allgemeine Angaben zur Gesellschaft:

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, Bernd Weiss und Ing. Rainer Plösch, unterstützt. Alle drei bilden zusammen die Erweiterte Geschäftsführung, deren Aufgaben, Rechte und Pflichten in der 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, HausarbeiterInnen-tätigkeiten 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 2018**

Der Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2018 wurde von der Steirische Prüfungs- und BeratungsGmbH erstellt und liegt als integrierender Bestandteil dieser 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.

Das Geschäftsjahr 2018 war geprägt von nachstehenden wesentlichen Geschäftsfällen, die eine Änderung der Form der Darstellung gegenüber dem Vorjahr bewirkten. Hinsichtlich der detaillierten Ausführungen dazu wird auf den beiliegenden Prüfbericht (Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2018, Seiten 2 – 4) verwiesen.

### Immobilien- Rückgliederung:

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 14.12.2017 die Aufgabenrückgliederung gem. Art 34 Budgetbegleitgesetz idGF von der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH an die Stadt Graz beschlossen. Damit untrennbar verknüpft war auch die Rückübertragung des für die Erfüllung dieser Aufgaben notwendigen Immobilienvermögens. Als Übergabe- und Verrechnungsstichtag wurde der 01.01.2018 vereinbart.

### Schuldübernahme:

Ebenso hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 14.12.2017 beschlossen, die langfristigen Finanzierungsverpflichtungen der GBG samt aller damit verbundenen Rechte und Pflichten mit Wirksamkeit zum 01.01.2018 an die Stadt Graz zu übertragen. Die Stadt Graz ist damit als Schuldner anstelle der GBG eingetreten (Schuldübernahme gem. § 1405 ABGB). Im Jahresabschluss der GBG zum 31.12.2018 sind diese Verbindlichkeiten daher nicht mehr ausgewiesen.

### Ergebnisabführungsvertrag:

Aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 14.12.2017 wurde ein Ergebnisabführungsvertrag zwischen der Stadt Graz und der GBG abgeschlossen. Er trat mit 01.01.2018 in Kraft und ersetzt die bis dahin geltende Generalfinanzierungsvereinbarung.

Aus Gründen der Kontinuität und besseren Aussagekraft wurde der Soll-Ist Vergleich des Jahres 2018 um sämtliche Grundstückstransaktionen bereinigt und stellt sich wie folgt dar:

	Budget Gesamtjahr bzw Dez 2018	Ist Gesamtjahr bzw Dez 2018	Abweichung Budget-IST	Abweichung in %
Umsatzerlöse und sonstige Erlöse	40.740	42.150	1.411	3,46
a. Mieterlös/Baurechtszins aus Immobilienbranchen	2.397	2.401	4	0,15
b. Mietverhältnisse Graz & graznahe Tochtergesellschaften	1.734	1.920	185	10,70
c. Fremdvermietung	749	759	10	1,31
Sonstige Erlöse; Erlöse Verkäufe UV; Erträge Abgang AV	35.860	37.071	1.212	3,38
Materialaufwand u. bezog. Leistungen	-17.204	-19.192	-1.988	-11,55
Personalaufwand	-16.823	-17.027	-204	-1,21
Sachaufwand	-4.511	-3.426	1.085	24,05
EBITDA	2.202	2.506	304	13,82
Abschreibung	-2.031	-2.018	12	0,62
EBIT	171	488	317	185,44
Erträge aus Beteiligungen, WP, FAV	50.001	50.001	0	0,00
Aufwendungen aus Beteiligungen, WP, FAV	-50.000	-52.732	-2.732	-5,46
Zinsen/Finanzergebnis	-22	-26	-4	-15,94
Ertragsteuer	-4	-238	-234	-6.696,23
Ergebnis	146	-2.507	-2.653	-1.813,74
Investitionen	360	7.126	6.766	1.879,44

(ohne Grundstücksverkäufe)

#### Umsatz, sonstige Erlöse:

Auflösung Mietzinsvorauszahlungen durch Endabrechnung GRIPS-Projekte (+175 Tsd); Verschobene Kundenaufträge aus Vorjahresperiode und zusätzliche Kundenaufträge nach Budgetierungszeitpunkt (+1,6 Mio); Stornierung Erlöse aus Vorjahren (-400 Tsd)

#### Materialaufwand, bezogene Leistungen:

über Budget durch zusätzliche Aufträge und zeitliche Verschiebungen von Kundenaufträgen (-1,6 Mio); Höherer Fremdleistungsaufwand durch spätere Ausweitung Eigenreinigung (-350 Tsd).

#### Sachaufwand:

Einsparungen bei Instandhaltungen (+90 Tsd) und übrigem Sachaufwand (+210 Tsd); Nachaktivierung von Anlagen, die als Kundenaufträge geplant waren (+450 Tsd); geringerer Einsatz von Verbrauchsmaterial durch spätere Ausweitung Eigenreinigung (+160 Tsd).

#### Aufwand aus Finanzanlagen:

Zusätzliche Abschreibung des Beteiligungsansatzes der GUF aufgrund Unternehmensbewertung (-2,7 Mio)

#### Investitionen:

in ursprünglichem Budget nicht geplante Leasingrückkäufe (-6.700 Tsd)



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. Der Bericht liegt ebenfalls 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 31.12.2018 sowie der Ertragslage des Unternehmens für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2018 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 07.03.2019 und am 25.03.2019 die Prüfungsausschusssitzungen abgehalten und den Jahresabschluss 2018 vorgeprüft. Der Aufsichtsrat, dem der Bericht des Prüfungsausschusses unterbreitet wurde, hat in seiner Sitzung am 26.03.2019 nach Prüfung sowohl den Jahresabschluss als auch den Prüfbericht einstimmig zur Kenntnis genommen und empfiehlt der Generalversammlung den Prüfbericht und den Jahresabschluss zum 31.12.2018 mit einem Bilanzgewinn in Höhe von EUR 0,00 zu genehmigen und somit festzustellen.

### **Zu TOP 3 – Verwendung des Bilanzergebnisses 2018**

Der Generalversammlung wird die Verwendung des Bilanzgewinns der GBG zum 31.12.2018 in Höhe von EUR 0,00 im Sinne des Ergebnisabführungsvertrages zwischen der Stadt Graz und der GBG vom 14.12.2017 vorgeschlagen.

### **Zu TOP 4 - Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2018**

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen wird der Generalversammlung empfohlen dem Geschäftsführer Mag. Günter Hirner die Entlastung für das Geschäftsjahr 2018 zu erteilen.

### **Zu TOP 5 - Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018**

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen und der vorstehenden Ausführungen wird der Generalversammlung empfohlen den Mitgliedern des Aufsichtsrates die Entlastung für das Geschäftsjahr 2018 zu erteilen.

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

**Antrag,**

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

Der Vertreter der Stadt Graz, Stadtrat Dr. Günter Riegler, in der Generalversammlung der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH wird ermächtigt in der ordentlichen Generalversammlung, der Termin ist noch nicht bekannt, im Sinne der Ausführungen im Motivenbericht insbesondere folgenden Anträgen zuzustimmen:

- Zu TOP 2 - Genehmigung des Jahresabschlusses 2018 und Kenntnisnahme des Lageberichtes und des Corporate Governance Berichtes für das Geschäftsjahr 2018
- Zu TOP 3 – Verwendung des Bilanzgewinns der GBG zum 31.12.2018 in Höhe von EUR 0,00 im Sinne des Ergebnisabführungsvertrages zwischen der Stadt Graz und der GBG vom 14.12.2017.
- Zu TOP 4 - Zustimmung zur Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2018
- Zu TOP 5 – Zustimmung zur Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018

Beilagen elektronisch übermittelt:

Wirtschaftsprüfungsbericht zum 31.12.2018  
Corporate Governance Bericht 2018

Beilage in Papierform

Vollmacht

Für den Abteilungsvorstand:

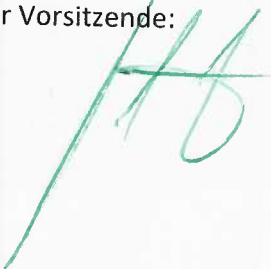
Mag.<sup>a</sup> Susanne Radocha  
(elektronisch unterschrieben)

Der Finanzreferent:

Stadtrat Dr. Günter Riegler  
(elektronisch unterschrieben)


*Einnahme*  
Angenommen in der Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen, Immobilien sowie  
Wirtschaft und Tourismus am ..... *9. Mai 2019* .....


Der Vorsitzende:




Die Schriftführerin:



Der Antrag wurde in der heutigen	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen	<input type="checkbox"/> nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung
<input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von ..... GemeinderätInnen		
<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit ..... Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.	
<input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt		
Graz, am <u>9.5.2019</u>	Der/die Schriftführerin: 	

	<b>Signiert von</b>	Radocha Susanne
	<b>Zertifikat</b>	CN=Radocha Susanne,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2019-04-26T11:04:26+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Riegler Günter
	<b>Zertifikat</b>	CN=Riegler Günter,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2019-04-30T17:11:47+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

GZ.: A 8 021515/2006/0248

Graz, am 09. Mai 2019

GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH

**VOLLMACHT**

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

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

Der Vertreter der Stadt Graz, Stadtrat Dr. Günter Riegler, in der Generalversammlung der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH 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 2018 und Kenntnisnahme des Lageberichtes und des Corporate Governance Berichtes für das Geschäftsjahr 2018
2. Verwendung des Bilanzgewinns der GBG zum 31.12.2018 in Höhe von EUR 0,00 im Sinne des Ergebnisabführungsvertrages zwischen der Stadt Graz und der GBG vom 14.12.2017
3. Zustimmung zur Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2018
4. Zustimmung zur Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018

**Für die Stadt Graz:**

Der Bürgermeister:

Gemeinderat/Gemeinderätin:

Gemeinderat/Gemeinderätin