

# Bericht an den Gemeinderat

GZ.: A 8 021515/2006/0299

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

Betreff: GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH  
Richtlinien für die ordentl. Generalversammlung  
gem § 87 Abs 4 des Statutes der  
Landeshauptstadt Graz;  
Umlaufbeschluss

Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen  
und Immobilien  
BerichterstatteIn:

*Gr. Dr. Hochberger*

Graz, 28. April 2022

Die GBG Gebäude-und Baumanagement Graz GmbH plant im Umlaufweg die Beschlussfassung folgender Punkte:

1. Zustimmung zur Beschlussfassung im Umlaufwege gem. § 34 GmbHG.
2. Beschlussfassung über die Genehmigung und Feststellung des Jahresabschlusses 2021 und über die Kenntnisnahme des Lageberichtes und des Corporate Governance Berichtes für das Geschäftsjahr 2021
3. Beschlussfassung über den Vortrag des Bilanzgewinnes in Höhe von € 0,00 auf neue Rechnung.
4. Beschlussfassung über die Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2021
5. Beschlussfassung über die Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021

Gemäß § 87 Abs 4 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl Nr 130/1967, idF Nr 118/2021, ist dem Vertreter der Stadt Graz, Stadtrat Manfred Eber, in der Generalversammlung der GBG Gebäude-und Baumanagement Graz GmbH die Ermächtigung zur Unterfertigung des Umlaufbeschlusses 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 2021**

Der Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 wurde von der K&E Wirtschaftstreuhand GmbH erstellt und liegt als integrierender Bestandteil dieser Beschlussfassung bei.

## **Auszug aus dem Soll- Ist Vergleich 2021:**

Laut des von der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH übermittelten Jahres Soll- Ist Vergleiches 2021, stellen sich Budget- und Ist- Zahlen der Jahres G&V 2021 wie folgt dar:

in T Euro

	Budget Gesamtjahr bzw Dez 2021	Ist Gesamtjahr bzw Dez 2021	Abweichung Budget-Ist	Abweichung in %
G&V	54.827	62.892	8.065	14,71
davon	2.954	2.934	-20	-0,67
a. Mieterlös/Baurechtszins aus Immobilienanfragen	1.182	1.212	31	2,59
b. Mietverhältnisse Graz & graznahe Tochtergesellschaften	766	773	6	0,79
c. Fremdvermietung	49.924	57.973	8.048	16,12
Sonstige Erlöse; Erlöse Verkäufe UV; Erträge Abgang AV	-31.750	-38.211	-6.461	-20,35
Materialaufwand u. bezog. Leistungen	-18.515	-17.970	545	2,95
Personalaufwand	-4.274	-4.372	-98	-2,29
Sachaufwand	287	2.339	2.052	714,86
EBITDA	-2.194	-2.287	-92	-4,21
Abschreibung	-1.907	52	1.959	102,72
EBIT	1	26	25	3.556,31
Erträge aus Beteiligungen, WP, FAV	0	-1	-1	
Aufwendungen aus Beteiligungen, WP, FAV	-6	-8	-2	-36,17
Zinsen/Finanzergebnis	-2	10	12	657,72
Ertragsteuer	-1.914	78	1.993	104,09
Ergebnis				
Investitionen	-2.007	-1.855	151	7,54

### Umsatz, sonstige Erlöse:

Baumanagement: Abrechnung Kundenaufträge durch Verschiebungen aus Vorjahr bei Projektfertigstellungen (insb. Grips) um ca. 16,96 Mio über Plan. Gestiegene Werkstätten Umsätze durch bessere Auftragslage (+1,75 Mio).

Durch Verschiebungen bedingte niedrigere Bestandsveränderungen (-11,43 Mio).

Gesunkene Umsatzerlöse bei Hausverwaltung und Reinigung (-441 Tsd); für 2020 budgetierter Grundstücksverkauf Raach (+1,1 Mio)

### Materialaufwand, bezogene Leistungen:

Anstieg im Materialaufwand und den bezogenen Leistungen ist auf zahlreiche neue Projekte sowie Verschiebungen im Bereich Baumanagement und Werkstätten zurückzuführen (-5,52 Mio). Hinzu kommen die Aufwendungen (Wareneinsatz Grundstücksverkäufe und Kaufpreinsnachbesserung Stadt) im Zusammenhang mit dem Verkauf des Grundstücks Raach (- 1 Mio).

### Personalaufwand:

Der Personalaufwand ist insb. durch verspätete Nachbesetzungen unter Plan. (+545 Tsd)

### Sachaufwand:

Den diversen Einsparungen u.a. im Rechts- und Beratungsaufwand (+224 Tsd), der Instandhaltung (+164 Tsd) und Seminaren (+65 Tsd) sowie im Verbrauchsmaterial (+52 Tsd) und weiteren Einsparungen (+61 Tsd) steht eine Drohverlustrückstellungen (-688 Tsd) für eine etwaige Gutschrift an den Bereich ABI Schulen für pauschal verrechnete, aber nicht mit Reinigungsleistungen erbrachte Stunden gegenüber.

### Investitionen:

Verschiebung Investitionen auf 2022 (+27 Tsd). Nicht budgetierte Übernahme Baurecht Girardihaus inkl. Sanierung (-52 Tsd). Geringere Aufwendungen bei Leasingrückkauf (+123 Tsd). Zudem enthalten sind nicht geplante Subventionen (+52 Tsd).

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.

Nachstehende Geschäftsfälle aus 2018 (Immobilien-Rückgliederung, Schuldübernahme) haben auch Bedeutung für das Geschäftsjahr 2021.

Mit der Immobilien- Rückgliederung hat der Gemeinderat 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. Die Rückübertragung erfolgt in 2 Phasen. Die zweite ist für 2026 geplant.

#### 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 waren diese Verbindlichkeiten nicht mehr ausgewiesen. Soweit die Gläubiger der entsprechenden Finanzierungsverträge der Schuldübernahme gem. § 1405 ABGB zugestimmt haben, wurde die GBG auch im Außenverhältnis wirksam von dieser Schuld befreit.

Soweit Gläubigerzustimmungen zur Schuldübernahme noch nicht vorhanden sind, liegt dennoch eine Erfüllungsübernahme gem. § 1404 ABGB vor, die aus wirtschaftlicher Sicht zu einer Befreiung der GBG von dieser Verpflichtung führt. Da in diesen Fällen die GBG jedoch aus formaler Sicht noch Schuldner der Finanzierungsverpflichtungen ist, werden diese als Eventualverbindlichkeit unter der Bilanz ausgewiesen. Gleiches gilt für die negativen Marktwerte der Swaps. Die Eventualverbindlichkeiten betragen per 31.12. 2021 EUR 132.025.051,51.

#### 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. Gleichzeitig wurde die zwischen der Stadt und der GBG abgeschlossene Generalfinanzierungsvereinbarung vom 2.12.2004 außer Kraft gesetzt.

Die Stadt Graz verpflichtet sich darin ab dem 1.1.2018 den jeweiligen Bilanzverlust (nach Rücklagenbewegungen) der GBG gemäß dem geprüften Einzelabschluss zu übernehmen. Die GBG ist ihrerseits verpflichtet einen allfälligen Bilanzgewinn (nach Rücklagenbewegungen) an die Stadt Graz abzuführen. Die jeweilige Ergebnisübernahme erfolgt sofern nicht im Einzelfall in der Generalversammlung der GBG Abweichendes beschlossen wird 14 Tage nach der Feststellung des jeweiligen Jahresabschlusses im Wege einer Banküberweisung durch den jeweiligen Zahlungspflichtigen.

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 2021 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 31.12.2021 sowie der Ertragslage des Unternehmens für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2021 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 den Jahresabschluss 2021 vorgeprüft. Der Aufsichtsrat, dem der Bericht des Prüfungsausschusses unterbreitet wurde, hat in seiner Sitzung am 08.03.2022 nach Prüfung sowohl den Jahresabschluss als auch den Prüfbericht einstimmig zur Kenntnis genommen und empfiehlt der Generalversammlung den Prüfbericht und den Jahresabschluss zum 31.12.2021 mit einem Bilanzgewinn/Bilanzverlust in Höhe von EUR 0,00 zu genehmigen und somit festzustellen.

### **Zu TOP 3 – Verwendung des Bilanzergebnisses 2021**

Der Generalversammlung wird die Verwendung des Bilanzgewinns der GBG zum 31.12.2021 in Höhe von EUR 0,00 im Sinne des Ergebnisabführungsvertrages zwischen der Stadt Graz und der GBG vom 14.12.2017 vorgeschlagen.

Der Bilanzgewinn von 0,00 setzt sich aus dem Jahresüberschuss 2021 in Höhe von EUR 78.349,25 sowie der Ergebnisabführung aufgrund vertraglicher Verpflichtung in Höhe von EUR -78.349,25 zusammen und soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

### **Zu TOP 4 - Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2021**

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen wird der Generalversammlung empfohlen dem Geschäftsführer Mag. Günter Hirner die Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 zu erteilen.

### **Zu TOP 5 - Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021**

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen und der vorstehenden Ausführungen wird der Generalversammlung empfohlen den Mitgliedern des Aufsichtsrates die Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 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 4 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBINr 130/1967 idF LGBl Nr 118/2021, beschließen:

Der Vertreter der Stadt Graz in der Generalversammlung der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH, Stadtrat Manfred Eber, wird ermächtigt im Sinne der Ausführungen im Motivenbericht mittels Umlaufbeschluss folgenden Anträgen zuzustimmen:

1. Zustimmung zur Beschlussfassung im Umlaufwege gem. § 34 GmbHG.
2. Beschlussfassung über die Genehmigung und Feststellung des Jahresabschlusses 2021 und über die Kenntnisnahme des Lageberichtes und des Corporate Governance Berichtes für das Geschäftsjahr 2021
3. Beschlussfassung über den Vortrag des Bilanzgewinnes in Höhe von € 0,00 auf neue Rechnung.
4. Beschlussfassung über die Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2021
5. Beschlussfassung über die Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021

Beilagen elektronisch übermittelt:

Prüfbericht der GBG zum 31.12.2021

Bericht des Bilanz- und Prüfungsausschusses an den Aufsichtsrat

Bericht des Aufsichtsrates an die Eigentümervertreter

Gewinnverwendungsvorschlag 2021

Corporate Governance Bericht 2021 inkl. Compliance Bericht 2021

Die Bearbeiterin:

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

Der Abteilungsvorstand:

Mag. Stefan Tschikof  
(elektronisch unterschrieben)

Der Finanzreferent:

Stadtrat Manfred Eber  
(elektronisch unterschrieben)

*Einnahme*  
Angenommen in der Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien am

..... *28 April 22*

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 <i>28.4.2022</i>		Der/die Schriftführerin: <i>[Signature]</i>	

**Gesellschafterbeschluss**  
**der Gesellschafter**  
**der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH**

Gesellschafter:	Anteil am Stammkapital:	
	absolut	in %
Stadt Graz	€ 72.635	99,5 %
Holding Graz - Kommunale Dienstleistungen GmbH	€ 365,--	0,5%

Gem. § 34 GmbH-Gesetz stimmen die Gesellschafter der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH im Umlaufwege folgenden Anträgen zu:

1. Zustimmung zur Beschlussfassung im Umlaufwege gem. § 34 GmbHG.
2. Beschlussfassung über die Genehmigung und Feststellung des Jahresabschlusses 2021 und über die Kenntnisnahme des Lageberichtes und des Corporate Governance Berichtes für das Geschäftsjahr 2021
3. Beschlussfassung über den Vortrag des Bilanzgewinnes in Höhe von € 0,00 auf neue Rechnung.
4. Beschlussfassung über die Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2021
5. Beschlussfassung über die Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021

Beilagen:

- Prüfbericht der GBG zum 31.12.2021
- Bericht des Bilanz- und Prüfungsausschusses an den Aufsichtsrat
- Bericht des Aufsichtsrates an die Eigentümervertreter
- Gewinnverwendungsvorschlag 2021
- Corporate Governance Bericht 2021 inkl. Compliance Bericht 2021

Die unten angeführten Gesellschafter bestätigen mit ihrer Unterschrift unter Beisetzung des Datums die Zustimmung zu den unter Punkt 1. bis 5. dargestellten Anträgen.

Gesellschafter	Zustimmung	Datum	Unterschrift
Stadt Graz, StR Manfred Eber (unterschrieben aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 28. April 2022, GZ.: A 8-021515/2006-299)	ja/nein		
Holding Graz – Kommunale Dienstleistungen GmbH DI Wolfgang Malik	ja/nein		



<b>Signiert von</b>	Temmer Ulrike
<b>Zertifikat</b>	CN=Temmer Ulrike,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
<b>Datum/Zeit</b>	2022-04-25T12:36:10+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.