

**Bericht über die Prüfung des
Jahresabschlusses
zum 31.12.2022**

der

**GBG Gebäude- und Baumanagement Graz
GmbH**

Exemplar 21 / 21

INHALTSVERZEICHNIS

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

ANLAGENVERZEICHNIS

	Anlage
Jahresabschluss zum 31.12.2022	
Bilanz zum 31.12.2022.....	I
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022	II
Anhang für das Geschäftsjahr 2022	III
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022	IV
Anlagenspiegel zum 31.12.2022.....	V
Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe.....	VI

Rundungshinweis

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



An die Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates der
GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH
Conrad-von-Hötzendorf-Straße 94, 8010 Graz

Wir haben die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 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**:

1. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung

Mit Umlaufbeschluss der Gesellschafter vom 23. und 28.09.2022 der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH, Graz, wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 gewählt bzw. bestellt. Die Gesellschaft, vertreten durch den Aufsichtsrat, schloss mit uns einen **Prüfungsvertrag**, den Jahresabschluss zum 31.12.2022 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht gemäß den §§ 269 ff UGB zu prüfen.

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

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

Diese **Prüfung erstreckte sich darauf**, ob bei der Erstellung des Jahresabschlusses und der Buchführung die gesetzlichen Vorschriften 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 **Zeitraum** von Dezember 2022 (Vorprüfung) bis Februar 2023 (Hauptprüfung) überwiegend in den Räumen der Prüfungsgesellschaft durch. Die Prüfung wurde mit dem Datum dieses Berichtes materiell abgeschlossen.

Für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrages ist Herr Mag. Dr. Hannes Greimer, Wirtschaftsprüfer, **verantwortlich**.

Grundlage für unsere Prüfung ist der mit der Gesellschaft abgeschlossene Prüfungsvertrag, bei dem die von der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer (KSW) 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.

2. 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.

3. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses

3.1 Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und zum Lagebericht

Bei unseren Prüfungsverhandlungen stellten wir die Einhaltung der **gesetzlichen Vorschriften** und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und der **Grundsätze ordnungsgemäßer 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 Rechnungsregelungsprozesses in die Prüfung einbezogen.

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

3.2 Erteilte Auskünfte

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

3.3. 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.

4. Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

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

bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und den Anhang geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31.12.2022 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 ordnungsgemäßer 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 bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum 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 erachtet, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 ordnungsgemäßer 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 ordnungsgemäßer 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 falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 kollusives 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 können. 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.
- Wir tauschen uns mit dem Aufsichtsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.
- Wir geben dem Aufsichtsrat auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und tauschen uns mit ihm über eine Beziehung und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschlägig – damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.

Bericht zum Lagebericht

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

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

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



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.

K&E Wirtschaftstreuhand GmbH



Mag. Dr. Hannes Greimer
Wirtschaftsprüfer

Graz, am 24.02.2023

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.

ANLAGE I: Bilanz zum 31.12.2022

g

GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

AKTIVA	31.12.2022 EUR	31.12.2021 TEUR	PASSIVA	31.12.2022 EUR	31.12.2021 TEUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. eingefordertes Stammkapital	73.000,00	73
1. Konzessionen und Rechte	127.407,33	179	<i>übernommenes Stammkapital EUR 73.000,00 (Vf: 73 TEUR)</i>		
	127.407,33	179	<i>einbezahltes Stammkapital EUR 73.000,00 (Vf: 73 TEUR)</i>		
II. Sachanlagen			II. Kapitalrücklagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	83.280.647,42	84.862	1. nicht gebundene	5.655.828,00	5.656
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.083.506,42	1.160		5.655.828,00	5.656
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	574.413,80	92	III. Gewinnrücklagen		
	84.938.567,64	86.114	1. gesetzliche Rücklage	7.300,00	7
			2. freie Gewinnrücklage	85.066.524,36	85.069
III. Finanzanlagen				85.073.824,36	85.076
1. Beteiligungen	1,00	0	IV. Bilanzgewinn	0,00	0
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	57.334,14	61	<i>davon Gewinn-/Verlustvortrag aus dem Vorjahr EUR 0,00 (Vf: 0 TEUR)</i>		
3. sonstige Ausleihungen	78.638,90	117		90.802.652,36	90.805
	135.974,04	178	B. Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln	2.072.589,61	2.128
	85.201.949,01	86.471	C. Rückstellungen		
B. Umlaufvermögen			1. Rückstellungen für Abfertigungen	191.146,80	155
I. Vorräte			2. sonstige Rückstellungen	1.474.945,65	2.122
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	350.366,89	438		1.666.092,45	2.277
2. Grundstücke des Umlaufvermögens	0,00	0	D. Verbindlichkeiten		
3. noch nicht abrechenbare Leistungen	55.130.564,34	47.974	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	0
	55.480.931,23	48.412	<i>davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr EUR 0,00 (Vf: 0 TEUR)</i>		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			<i>davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr EUR 0,00 (Vf: 0 TEUR)</i>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.858.701,29	2.204	2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	55.891.296,25	47.454
2. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0	<i>davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr EUR 55.891.296,25 (Vf: 47.454 TEUR)</i>		
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	603.112,14	621	<i>davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr EUR 0,00 (Vf: 0 TEUR)</i>		
	2.461.813,43	2.825	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.005.828,97	3.877
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	15.289.455,16	13.929	<i>davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr EUR 4.005.828,97 (Vf: 3.877 TEUR)</i>		
	79.232.199,82	65.166	4. sonstige Verbindlichkeiten	4.095.919,31	5.107
C. Rechnungsabgrenzungsposten	5.775,00	7	<i>davon aus Steuern EUR 2.796.090,69 (Vf: 3.635 TEUR)</i>		
D. Aktive latente Steuern	221.538,38	196	<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 308.663,81 (Vf: 290 TEUR)</i>		
E. Treuhandvermögen	251.774,26	252	<i>davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr EUR 3.173.125,79 (Vf: 4.125 TEUR)</i>		
	158.913.236,47	152.092	<i>davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr EUR 922.793,52 (Vf: 982 TEUR)</i>	63.993.044,53	56.438
			<i>davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr EUR 922.793,52 (Vf: 982 TEUR)</i>		
			E. Rechnungsabgrenzungsposten	127.083,26	192
			F. Treuhandvermögen	251.774,26	252
				158.913.236,47	152.092
			Eventualverbindlichkeiten	114.522.887,60	123.275

**ANLAGE II: Gewinn- und Verlustrechnung vom
01.01.2022 bis 31.12.2022**

g

GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022**

	2022 EUR	2021 TEUR
1. Umsatzerlöse	52.042.490,89	55.993
2. Veränderung des Bestands an noch nicht abrechenbaren Leistungen	7.156.541,66	6.408
3. andere aktivierte Eigenleistungen	26.034,68	7
4. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	4.670,67	6
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	708.867,00	185
c) übrige	476.131,94	292
	<u>1.189.669,61</u>	<u>483</u>
5. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen		
a) Materialaufwand	-1.509.798,34	-2.378
<i>davon aus Kaufpreisanpassung EUR 0,00 (VI: 377 TEUR)</i>		
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-34.402.985,20	-35.834
	<u>-35.912.783,54</u>	<u>-38.212</u>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter		
aa) Löhne und Zuschüsse COVID-19		
aaa) Löhne	-9.991.455,80	-9.765
aab) Zuschüsse COVID-19	48.747,11	31
	<u>-9.942.708,69</u>	<u>-9.734</u>
bb) Gehälter und Zuschüsse COVID-19		
bbaj) Gehälter	-4.310.237,87	-4.207
bbb) Zuschüsse COVID-19	6.988,64	4
	<u>-4.303.249,23</u>	<u>-4.203</u>
b) soziale Aufwendungen	-14.245.957,92	-13.937
aa) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervereinigungen	-163.511,81	-134
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-3.658.015,96	-3.597
cc) übrige	-226.827,60	-301
	<u>-4.048.355,37</u>	<u>-4.032</u>
	<u>-18.294.313,29</u>	<u>-17.969</u>
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.274.413,56	-2.160
b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	-126
	<u>-2.274.413,56</u>	<u>-2.286</u>
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.951.196,83	-4.372
<i>davon Steuern, außer Steuern vom Einkommen und Ertrag EUR 8.313,63 (VI: 41 TEUR)</i>		
9. Betriebsergebnis (Zwischensumme aus Z 1 bis 8)	<u>-17.970,38</u>	<u>52</u>
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	343,95	0
<i>davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (VI: 0 TEUR)</i>		
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.803,68	25
<i>davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (VI: 0 TEUR)</i>		
12. Aufwendungen aus Finanzanlagen	-3.893,49	-1
<i>davon aus Abschreibungen EUR 3.893,49 (VI: 1 TEUR)</i>		
<i>davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (VI: 0 TEUR)</i>		
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-7.103,07	-8
<i>davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (VI: 0 TEUR)</i>		
14. Finanzergebnis (Zwischensumme aus Z 10 bis 13)	<u>-8.848,93</u>	<u>16</u>
15. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus Z 9 und 14)	<u>-26.819,31</u>	<u>68</u>
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	24.143,38	10
<i>davon Veränderung latente Steuern EUR -25.893,38 (VI: -12 TEUR)</i>		
17. Ergebnis nach Steuern	<u>-2.675,93</u>	<u>78</u>
18. Jahresfehlbetrag/-überschuss	<u>-2.675,93</u>	<u>78</u>
19. Auflösung von Gewinnrücklagen	2.675,93	0
20. Ergebnisabführung aufgrund vertraglicher Verpflichtung	0,00	-78
21. Bilanzgewinn	<u>0,00</u>	<u>0</u>

ANLAGE III: Anhang für das Geschäftsjahr 2022

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

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

Anhang
zum Jahresabschluss
31. Dezember 2022

I. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Auf den vorliegenden Jahresabschluss zum 31.12.2022 wurden die Rechnungslegungsvorschriften des Unternehmensgesetzbuches in der geltenden Fassung angewandt.

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

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

Bei Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewandt. Dem Vorsichtsprinzip wurde Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die im Geschäftsjahr 2022 oder in einem der früheren Geschäftsjahre entstanden sind, wurden berücksichtigt.

1. Änderung der Form der Darstellung gegenüber dem Vorjahr

Im Jahr 2022 wurden die Bilanzierungsmethoden der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten.

2. Anlagevermögen

2.1. Immaterielles Anlagevermögen

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet, vermindert um planmäßige Abschreibungen entsprechend der Nutzungsdauer. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear vorgenommen. Als Nutzungsdauer wird generell ein Zeitraum von 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:

Immaterielle Vermögensgegenstände

Konzessionen und Rechte: zwischen 3 und 5 Jahren

Sachanlagen

Betriebs- und Geschäftsgebäude: zwischen 20 und 66 Jahren

Investitionen in fremde Gebäude
sowie Grundstückseinrichtungen: zwischen 5 und 10 Jahren

andere Anlagen, Betriebs- und
Geschäftsausstattung: zwischen 2 und 20 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.

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 setzen sich aus Einzelkosten und Herstellungsgemeinkosten zusammen und werden abzüglich eventueller Wertminderungen bewertet.

3.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Soweit erforderlich wurde die spätere Fälligkeit durch Abzinsung berücksichtigt.

4. Aktive latente Steuer

Die aktiven latenten Steuern betragen zum 31.12.2022 EUR 221.538,38 (Vorjahr: EUR 195.645,00).

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 „Personalrückstellungen (UGB)“ vom Juni 2022 berechnet.

Die Rückstellungen für Abfertigungen werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen anhand der „AVÖ 2018-P – Rechtsgrundlagen für die Pensionsversicherung“ nach dem Teilwertverfahren bewertet. Als Rechnungszins kommt der 7-Jahres-Durchschnittszinssatz bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 8 Jahren (Vorjahr: 9 Jahre) in Höhe von 0,98% (Vorjahr: 0,96%) zur Anwendung. Unter Berücksichtigung der eingerechneten Gehaltssteigerungen von 7,40% im 1. Jahr, 5,00% im 2. Jahr, 4,00% im 3. und 4. Jahr, 3,00% im 5. Jahr und 2,36% in den Folgejahren (Vorjahr: 2,17%) ergibt sich für das 1. Jahr rechnerisch ein Diskontierungszins von rd. -6,42% (Vorjahr: -1,21%). 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.

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 53.214,00 (Vorjahr: EUR 58.677,11) vorgenommen.

1.2. Sachanlagen

Der Grundwert der bebauten Grundstücke beträgt EUR 27.277.404,64 (Vorjahr: EUR 27.277.404,64). Die unbebauten Grundstücke werden mit EUR 15.500.604,78 (Vorjahr: EUR 15.320.130,29) ausgewiesen. In Summe ergeben sich Grundwerte in Höhe von EUR 42.778.009,42 (Vorjahr: EUR 42.597.534,93).

Im Bereich des Sachanlagevermögens wurden nutzungsbedingte Abschreibungen in Höhe von EUR 2.221.199,56 (Vorjahr: EUR 2.101.653,53) vorgenommen.

1.3. Finanzanlagen

Beteiligungen:

ITG Informationstechnik Graz GmbH, Gadollaplatz 1, 8010 Graz

Anteil am Kapital: 1%

Eigenkapital lt. Jahresabschluss 31.12.2022:	EUR 1.588.655,17
Jahresgewinn für das Geschäftsjahr 2022:	EUR 297.643,57

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

Die sonstigen Ausleihungen des Anlagevermögens iHv EUR 78.638,90 (Vorjahr: EUR 116.700,90) betreffen die Contracting-Verträge mit der Stadtmuseum Graz GmbH, mit der Kindermuseum Graz GmbH und mit dem GPS – Eigenbetrieb der Stadt Graz. Im folgenden Geschäftsjahr sind davon EUR 30.671,00 (Vorjahr: EUR 30.054,00) fällig.

2. Umlaufvermögen

2.1. Vorräte

2.1.1. Noch nicht abrechenbare Leistungen

Der Bestand an noch nicht abrechenbaren Leistungen betrug EUR 55.130.564,34 (Vorjahr: EUR 47.974.022,68) und betrifft unter anderem die Volksschule Statteggerstraße Andritz, die Volksschule Puntigam und das Restaurant Thalersee.

2.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Fristigkeiten der Forderungen sind direkt aus der Bilanz ersichtlich.

Vom Gesamtbetrag der sonstigen Forderungen stammen EUR 447.265,34 (Vorjahr: EUR 419.113,88) aus den Gehaltsvorauszahlungen für Jänner 2023.

3. Aktive Rechnungsabgrenzung

3.1. Transitorische Posten

Die transitorischen Posten werden mit EUR 5.775,00 (Vorjahr: EUR 7.266,50) 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 221.538,38 (Vorjahr: EUR 195.645,00) wurden auf Grund des § 198 Abs. 9 UGB 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 sowie einer Vermietung. Die latenten Steuern werden mit einem Steuersatz von 25% angesetzt.

Position	unternehmens- rechtlicher Buchwert EUR	steuer- rechtlicher Buchwert EUR	Differenz EUR	Bemessungs- grundlage EUR	Steuersatz %	Betrag EUR	Vorjahr EUR	Veränderung EUR
Anlagevermögen	0,00	16.748,87	16.748,87	16.748,87	25%	4.187,22	4.357,43	-170,21
Sonstige Forderungen	0,00	678.257,87	678.257,87	678.257,87	25%	169.564,46	152.609,70	16.954,76
Rückstellungen		0,00	0,00	0,00	25%	0,00	38.677,87	-38.677,87
Sonstiges	-191.146,80	0,00	191.146,80	191.146,80	25%	47.786,70	0,00	47.786,70
	-191.146,80	695.006,74		886.153,54		221.538,38	195.645,00	25.893,38

5. Treuhandvermögen

Die treuhändig gehaltenen Vermögensgegenstände resultieren aus einem Unternehmensanteil und stehen zum 31.12.2022 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 31.12.2022 57,89% (Vorjahr: 60,55%).

6.1. Kapitalrücklagen

6.1.1. Nicht gebundene Kapitalrücklagen

In der Bilanz werden nicht gebundene Kapitalrücklagen in Höhe von EUR 5.655.828,00 (Vorjahr: EUR 5.655.828,00) ausgewiesen.

6.2. Gewinnrücklagen

6.2.1. Freie Gewinnrücklagen

In der Bilanz werden freie Gewinnrücklagen in Höhe von EUR 85.066.524,36 (Vorjahr: EUR 85.069.200,29) ausgewiesen, die aus dem Jahresergebnis 2018 und den Auflösungen aus den Jahren 2019, 2020 und 2022 resultieren.

6.3. Bilanzgewinn/-verlust

Der Bilanzgewinn für das Jahr 2022 beläuft sich auf EUR 0,00 (Vorjahr Bilanzgewinn: EUR 0,00).

7. Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Die Investitionszuschüsse entwickelten sich im Geschäftsjahr wie folgt:

Anlagenposition	01.01.2022 EUR	Zugänge EUR	Auflösung zu abgegangenen Anlagen EUR	Umbuchungen EUR	Verbrauch zur Deckung der Abschreibungen EUR	31.12.2022 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Konzessionen und Rechte	54,00	0,00	0,00	0,00	15,00	39,00
	54,00	0,00	0,00	0,00	15,00	39,00
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund						
b. Gebäudewert	1.896.997,00	0,00	0,00	0,00	84.399,00	1.812.598,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	220.705,00	32.000,00	0,00	0,00	33.447,00	219.258,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	10.000,00	30.694,61	0,00	0,00	0,00	40.694,61
	2.127.702,00	62.694,61	0,00	0,00	117.846,00	2.072.550,61
	2.127.756,00	62.694,61	0,00	0,00	117.861,00	2.072.589,61

8. Rückstellungen

8.1. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen bestehen aus den folgenden Posten:

	Stand am 01.01.2022	Verwendung	Auflösung	Zuweisung	Stand am 31.12.2022
sonstige Rückstellungen					
nicht konsumierte Urlaube Arb/Ang	1.081.472,64	1.081.472,64	0,00	1.184.032,14	1.184.032,14
nicht konsumierte Zeitguthaben	31.411,47	31.411,47	0,00	28.273,50	28.273,50
RST andere sonstige	979.146,31	242.752,80	708.867,00	200.000,00	227.526,51
RST für Kaufpreisanhebungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RST Rechts- und Beratungskosten	30.517,00	30.017,00	0,00	34.613,50	35.113,50
RST Drohverluste	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RST Wertminderung aus der Nutzung Leasinggeb.			0,00	0,00	0,00
Gesamt	2.122.547,42	1.385.653,91	708.867,00	1.446.919,14	1.474.945,65

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>	0,00 0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten <i>Vorjahr</i>	0,00 0,00
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen <i>Vorjahr</i>	0,00 0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen <i>Vorjahr</i>	0,00 0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen <i>Vorjahr</i>	0,00 0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht <i>Vorjahr</i>	0,00 0,00
sonstige Verbindlichkeiten <i>Vorjahr</i>	686.823,80 747.296,59
davon aus Steuern <i>Vorjahr</i>	0,00 0,00
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit <i>Vorjahr</i>	0,00 0,00
übrige <i>Vorjahr</i>	747.296,59
Summe <i>Vorjahr</i>	686.823,80 747.296,59

9.1. Erhaltene Anzahlungen

Erhaltene Anzahlungen werden in Höhe von EUR 55.891.296,25 (Vorjahr: EUR 47.453.702,85) ausgewiesen. Siehe dazu auch Punkt 1.1.

9.2. 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>
übrige Verbindlichkeiten <i>Vorjahr</i>	686.823,80 <i>747.296,59</i>
Summe <i>Vorjahr</i>	686.823,80 <i>747.296,59</i>

Vom Gesamtbetrag der sonstigen Verbindlichkeiten stammen EUR 519.962,19 (Vorjahr: EUR 502.544,17) aus der Abgrenzung von Aufwendungen, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

10. Passive Rechnungsabgrenzung

Die passiven Rechnungsabgrenzungen betragen EUR 127.083,26 (im Vorjahr: EUR 191.831,66) und beinhalten Mietvorauszahlungen.

11. Treuhandverbindlichkeiten

Die Treuhandverbindlichkeiten stehen zum 31.12.2022 mit EUR 251.774,26 (Vorjahr: EUR 251.774,26) zu Buche und resultieren aus dem Treuhandvermögen.

12. Haftungsverhältnisse

Da die langfristigen Finanzierungsverpflichtungen der GBG von der Stadt Graz mit Wirksamkeit zum 01.01.2018 übernommen worden sind, wurden diese Verbindlichkeiten im Jahresabschluss der GBG zum 31.12.2018 nicht mehr ausgewiesen. Soweit die Gläubiger der entsprechenden Finanzierungsverträge der Schuldübernahme gem. § 1405 ABGB bereits 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 31.12.2022 EUR 114.522.887,60 (Vorjahr: EUR 123.274.533,93).

III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betragen EUR 52.042.490,89 (Vorjahr: EUR 55.992.932,58), beziehen sich ausschließlich auf den österreichischen Markt und gliedern sich wie folgt:

Umsatzerlöse	2022	2021
Miete, Baurechte, Forst	6.764.006,51	6.654.232,00
Erlöse aus Kundenaufträgen	26.343.877,72	28.005.804,18
Erlöse aus Grundstücksverkäufen	0,00	1.139.100,00
sonstige Erlöse	18.934.606,66	20.193.796,40
davon aus Aufspaltung	18.589.206,03	19.901.576,06
davon übrige Erlöse	345.400,63	292.220,34
Summe Umsatzerlöse	52.042.490,89	55.992.932,58

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Abschlussjahr periodenfremde Erträge in der Höhe von EUR 197.221,07. Dieser Betrag resultiert aus einer Korrektur von Vorsteuerbeträgen aus den Jahren 2020 und 2021.

2. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen

Im Zuge der Verwertung von Grundstücken, welche in den Immobilienbranchen 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 0,00 (Vorjahr: EUR 376.996,62).

3. Personalaufwand

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

Im Personalaufwand sind Unterstützungsmaßnahmen zur Milderung der Auswirkungen der COVID-19 Pandemie in Höhe von EUR 55.735,75 (VJ: 34.331,18 EUR) für den Entgeltersatz für ArbeitnehmerInnen mit besonderem COVID-19 Risiko (Risikogruppen), Vergütungen im Zusammenhang mit behördlich verhängter Quarantäne sowie Kurzarbeitsbeihilfen enthalten.

3.1. Aufwendungen für Abfertigungen

Von den im Posten "Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen" enthaltenen Aufwendungen in Höhe von EUR 163.511,81 (Vorjahr: EUR 134.321,55) betreffen EUR 36.435,33 (Vorjahr: EUR 13.390,38) Aufwendungen für Abfertigungen.

3.2. Verwendung des Ergebnisses

Ergebnisabführungsvertrag

Aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 14.12.2017 wurde ein Ergebnisabführungsvertrag zwischen der GBG und der Stadt Graz abgeschlossen. Der Ergebnisabführungsvertrag trat mit 01.01.2018 in Kraft. Gleichzeitig wurde die zwischen der Stadt Graz und der GBG abgeschlossene Generalfinanzierungsvereinbarung vom 02.12.2004 außer Kraft gesetzt. Nach dem Ergebnisabführungsvertrag verpflichtet sich die Stadt Graz ab dem 01.01.2018, den jeweiligen Bilanzverlust (nach Rücklagenbewegungen) der GBG gemäß dem geprüften Einzelabschluss zu übernehmen. Die GBG verpflichtet sich ihrerseits, 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.

IV. Sonstige Angaben

1. Im Jahr 2022 hatte die GBG durchschnittlich 530 MitarbeiterInnen bzw. 389,85 Vollzeitäquivalente (VZÄ). Davon entfielen 446 MitarbeiterInnen bzw. 318,10 VZÄ auf den ArbeiterInnenbereich und 84 MitarbeiterInnen bzw. 71,80 VZÄ auf den Angestelltenbereich (ohne Berücksichtigung von vorübergehenden Beschäftigten – FerialarbeiterInnen, zeitlichen Ruheständen, Lehrlingen). Die Anzahl der Dienst zugewiesenen Mitarbeiter der Stadt Graz betrug durchschnittlich 173 (Vorjahr: 190).

2. Die Geschäftsführung setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

Mag. Günter Hirner, M. Eng. vertritt seit 22.12.2010 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

Eintragung im Firmenbuch erfolgte am 11.09.2008 (Mitglied des Aufsichtsrates)

Eintragung im Firmenbuch erfolgte am 05.07.2013 (Aufsichtsratsvorsitzender)

Eintragung im Firmenbuch erfolgte am 12.04.2022 (Mitglied)

DI Wolfgang Malik, geb. 02.11.1954

Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 18.02.2011

Streichung im Firmenbuch erfolgte am 19.03.2022

Gerlinde Platzer, geb. 15.09.1966

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

Streichung im Firmenbuch erfolgte am 19.03.2022 (Stellvertreter d. Aufsichtsratsvorsitzenden)

Eveline Heschl, geb. 04.09.1963

Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 21.08.2015

Ernst Wiesler, geb. 16.04.1962

Eintragung ins Firmenbuch erfolgt am 08.09.2015

Mag. Klaus Frölich, geb. 04.03.1960

Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 10.08.2017

Streichung im Firmenbuch erfolgte am 19.03.2022

Mag.a Verena Ennemoser, geb. 28.07.1966

Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 10.08.2017

Streichung im Firmenbuch erfolgte am 19.03.2022

Mag. Johannes Pratl, geb. 30.06.1974

Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 10.08.2017

Streichung im Firmenbuch erfolgte am 19.03.2022

Mag.a Theresia Eisel-Eiselsberg, geb. 26.02.1963

Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 10.08.2017

Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 15.09.2017 - amtswegige Berichtigung

Streichung im Firmenbuch erfolgte am 19.03.2022

Mag. Matthias Eder, geb. 19.05.1975

Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 10.08.2017

Funktion zurückgelegt mit Schreiben vom 11.11.2021

Streichung im Firmenbuch erfolgte am 19.01.2022

Mag. Roland Zistler, geb. 05.03.1970

Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 10.08.2017

Streichung im Firmenbuch erfolgte am 19.03.2022

Dr.in Claudia Unger, geb. 21.05.1973

Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 26.04.2018

Streichung im Firmenbuch erfolgte am 19.03.2022

Daniela Gmeinbauer, geb. 23.03.1965

Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 4.8.2018

Streichung im Firmenbuch erfolgte am 19.03.2022

DI Saman Zandi, geb. 29.02.1960

Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 01.08.2019

Streichung im Firmenbuch erfolgte am 19.03.2022

Klaus Zinser, geb. 17.10.1967

Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 13.01.2021

Streichung im Firmenbuch erfolgte am 12.04.2022

Susanne Frumen, geb. 07.05.1969

Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 13.01.2021

Mag.a Doris Stiksl, MSc, geb. 22.03.1969

Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 13.01.2021

Streichung im Firmenbuch erfolgte am 19.03.2022

Mag. Gerald Haßler, geb. 27.09.1961

Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 19.03.2022

Mag. Helga Siegl, geb. 30.10.1967

Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 19.03.2022

Thomas Mooshammer, geb. 08.05.1965

Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 19.03.2022

Ingeborg Bergmann, geb. 26.08.1957, Aufsichtsratsvorsitzende

Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 19.03.2022 (Mitglied)

Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 12.04.2022 (Aufsichtsratsvorsitzende)

Mag. Karin Reimelt, geb. 16.11.1969

Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 19.03.2022

Ing. Sabine Jungwirth, geb. 04.01.1969, (Stellvertreterin der Aufsichtsratsvorsitzenden)

Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 19.03.2022

Gernot Wolf, geb. 13.07.1972

Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 19.03.2022

Mag. Philipp Pointner, geb. 22.10.1969

Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 19.03.2022

Streichung im Firmenbuch erfolgte am 12.04.2022

Melanie Gutschi, geb. 17.07.1992

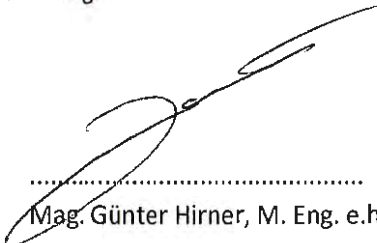
Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 12.04.2022

Jochen Kotschar, geb. 13.01.1970

Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 28.05.2022

4. Im Abschlussjahr wurden Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von EUR 21.200,00 (Vorjahr: EUR 22.000,00) ausbezahlt.
5. Sonstige finanzielle Verpflichtungen
Die Verpflichtung für die Nutzung von nicht in der Bilanz ausgewiesenen Sachanlagen beträgt für das folgende Geschäftsjahr EUR 390.064,82 (Vorjahr: EUR 334.559,24) und für die nächsten fünf Jahre EUR 1.948.469,60 (Vorjahr: EUR 1.753.959,94).
6. Aufwendungen für Abschlussprüfer (§ 238 (1) Z 18 UGB)
Die Aufwendungen für den Abschlussprüfer (inkl. mit diesem nahestehende Unternehmen) betragen im Jahr 2022 EUR 11.750,00 (Vorjahr: EUR 11.750,00) für die Prüfung des Jahresabschlusses.
7. Im Zeitraum zwischen Bilanzstichtag und Erstellungstag dieses Berichtes kam es zu keinen Vorgängen oder Geschäftsfällen von besonderer Bedeutung.

Graz, am 24.02.2023



.....
Mag. Günter Hirner, M. Eng. e.h.

ANLAGE IV: Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

Lagebericht zum Jahresabschluss 2022

I. Vorbemerkung der Geschäftsführung

Der Aufbau und die Gliederung des Lageberichtes für den Jahresabschluss 2022 der GBG orientiert sich an den Empfehlungen des Beirates für Rechnungslegung und Abschlussprüfung (AFRAC – Austrian Financial Reporting and Auditing Committee) und soll einen Überblick über den Geschäftsverlauf und die voraussichtlichen Entwicklungen geben.

Im Zuge der umfassenden Umstrukturierungen im Haus Graz haben sich für die GBG eine Reihe von neuen Aufgaben und Herausforderungen ergeben. Naturgemäß wurden die Veränderungen, die die Gesellschafterin durch ihr Reformprojekt auch im Immobilienmanagement und damit in der GBG veranlasst, entsprechend in den einzelnen Kapiteln angeführt und für die zukünftige Betrachtung der Unternehmensentwicklung in den zu erwartenden Auswirkungen als Shared-Service-Gesellschaft berücksichtigt. Seit 01.01.2011 sind die Agenden der GBG folgendermaßen geregelt: Die Bau- und Projektentwicklungsagenden und alle Facility-Service-Kompetenzen des Hauses Graz wurden in der GBG konzentriert. Die GBG baute 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.

Mit Jänner 2018 erfolgte die Aufgabenrückgliederung gem. Art. 34 Budgetbegleitgesetz 2001 idGF von der GBG an die Stadt Graz. Mit der Aufgabenrückgliederung untrennbar verknüpft war auch die Rückübertragung des für die Erfüllung dieser Aufgaben notwendigen Immobilienvermögens. Die Rückübertragung erfolgt in zwei Phasen. Die zweite Phase ist für 2026 geplant.

Mit November 2022 erfolgte die Pensionierung des Geschäftsbereichsleiters für den Bereich Facility Services. Bereits mit 2021 beginnend erfolgte in Abstimmung mit allen Teamleitungen und dem Eigentümervertreter die Erarbeitung eines Konzeptes für die Einsparung einer Geschäftsbereichsleitung.

Im Zuge der Umstrukturierung wurde die Funktion des 3. Geschäftsbereichsleiter eingespart und der Geschäftsbereich Facility Service aufgelöst und die entsprechenden Teams auf die zwei verbleibenden Geschäftsbereiche aufgeteilt. Der neue Geschäftsbereich Facility besteht aus den Teams Projektentwicklung, Baumanagement, Werkstätten und Hausverwaltung. Der neue Geschäftsbereich Services besteht aus den Teams Reinigung/Service, Forst, Kompetenzzentrum/Personal (die ehemaligen beiden Teams Kompetenzzentrum und Personal wurden bereits in einem ersten Schritt in der ersten Jahreshälfte von 2022 zusammengeführt und unter einer gemeinsamen Führung gestellt.) und Organisations- und Finanzmanagement.

II. Inhalt

1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage	3
1.1. Geschäftsverlauf der GBG im Geschäftsjahr 2022	3
1.2. Bericht über Zweigniederlassungen	10
1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren	10
1.4. Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren	14
2. Bericht über die voraussichtliche Entwicklung und die Risiken des Unternehmens.....	16
2.1. Ausblick je Team	16
2.2. Risikomanagement	19
3. Ausblick	21

1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

Die GBG verfolgt das Ziel, das Unternehmen als kompetenten und serviceorientierten Ansprechpartner für unsere Kund:innen zu positionieren. Für unsere Kund:innen im Haus Graz ist die GBG Ansprechpartnerin von Projektentwicklung über Baumanagement bis hin zum Betrieb von Gebäuden. Dazu bewirtschaftet die GBG die Liegenschaften nachhaltig 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.

1.1. Geschäftsverlauf der GBG im Geschäftsjahr 2022

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 **General- und Totalunternehmer**, bis hin zur definierten technischen **Dienstleistung** oder auch als Partner in Private Public Partnership-Projekten.

Covid-19 Zwischenstand / Ukraine:

- Verzögerungen und Preissteigerungen aufgrund von Covid sind nicht mehr präsent, werden aber durch massive Preissteigerungen und Lieferverzögerungen aufgrund des Krieges in der Ukraine abgelöst.
- Der anhaltende Facharbeitermangel und die Ressourcenknappheit ließen die Preise weiter steigen bzw. ist es oft schwierig überhaupt ein Angebot zu erhalten.

Budget der Stadt Graz:

- Durch die finanzielle Lage der Stadt Graz werden viele Projekte, darunter auch einige Schulprojekte neu überdacht, bzw. zeitlich etwas nach hinten verschoben. Ausstehende Beschlüsse werden vermutlich erst nach Vorlage des neuen Budgets der Stadt Graz im März 2023 getroffen.

Rückblick auf die abgewickelten Projekte 2022:

- **GRIPS 3** - Ausarbeitung des Masterplanes für die nächste Stufe im Schulbereich – Schwerpunkt Sanierung und Erweiterung bestehender Standorte.
- Die **VS Puntigam** ist übergeben.
- Die **VS Statteggerstraße** ist übergeben.
- Der 2. Bauabschnitt der **VS Viktor Kaplan** (Turnsaal und Ausspeisung) befindet sich nun in Bau.

- Die **VS Reininghaus** befindet sich nun in der Umsetzung.
- Bei der **MS Smart City** wurde mit der Planung begonnen, derzeit Warten auf Vorhabensbeschluss.
- Beim **Giradihaus** wurde mit den Planungsarbeiten begonnen.
- Im Bereich der Kinderbetreuungseinrichtungen wurden die Phase 3 beim **Hort Prochaskagasse**, die Phase 3 beim **Hort Dornschneidergasse**, die Planung beim **Standort Dominikanergasse**, die Phase 2 im **KiGa Schönbrunn** sowie die Fenstersanierung im **Hort Augasse** und die denkmalgeschützte Fassade beim **Kindergarten / Bezirksamt St. Peter** abgeschlossen.
- Die Einrichtung im **KIGA Steinbergstraße** wurde nun ausgeschrieben.
- Das **Sporttagungszentrum** wurde im September 2021 zurückgestellt, auf die Entscheidung der Weiterführung wird gewartet.
- Beim Projekt **JUZ Eggenlend** wurde mit der Planung begonnen, Vorhabensbeschluss offen.
- Beim **Jesuitenrefektorium** wurden die Kosten überarbeitet und mit der UNI abgestimmt. Ausschreibungen können nun versendet werden.
- Das Projekt **Restaurant Thalersee** wurde übergeben.
- Die Planungsarbeiten zur **Feuerwache Ost** wurde begonnen, derzeit Warten auf Vorhabensbeschluss.
- Der **Grünraumstützpunkt** im Stadtpark wurde übergeben.
- Im Großprojekt **Masterplan Sturzgasse** wurde nun auch das **Recyclingcenter** übergeben. Der Masterplan Sturzgasse ist somit abgeschlossen.
- Für die Holding werden einige kleiner Projekte umgesetzt, zB. **Endstation Gösting**, Fugensanierung **Umspannwerk Keplerbrücke** udgl.
- Die Vorplatzsanierung beim **Margharethenbad** wurde in Angriff genommen.
- Die Teilsanierung der **Ruine Gösting** zur Öffnung für Führungen wurde abgeschlossen.
- Es werden weiterhin laufend **Machbarkeitsstudien und Kostenschätzungen** durchgeführt, die als Entscheidungsgrundlage für die Geschäftsführung und die Eigentümerin der GBG dienen

Projektentwicklung

Wie schon im Vorjahr lag der Schwerpunkt der Projektentwicklung der GBG bei Projekten der Holding aus dem Bereich des Masterplan Sturzgasse.

Dazu startete 2022 die Entwicklung der Programme baulicher Klimaschutz (KNB) und ein eigener Schwerpunkt Photovoltaik.

Weiterhin wird die Projektentwicklung Eigenprojekte in Zusammenarbeit mit dem Baumanagement umsetzen.

Werkstätten

Den GBG-Werkstätten obliegt die Durchführung von Reparatur-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten an öffentlichen Gebäuden und deren Einrichtungen sowie den dazugehörigen Grundstücken sämtlicher im „Haus Graz“ angesiedelter 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. Darüber hinaus wurden zum bestehenden Leistungsangebot, Service- und Reparaturarbeiten von Kleinmaschinen im Schulbereich (ABI) aufgenommen.

In den GBG-Werkstätten Körblergasse 77, mit Stand 31.12.2022, sind 40 Personen im handwerklichen Bereich und 8 Personen in der Verwaltung beschäftigt.

Von den Werkstätten wurden im Jahr 2022 rd. 3400 „Maßnahmen“ (Aufträge im „Haus Graz“) abgewickelt. Die umfangreichsten Aufträge waren dabei die Abarbeitung mehrerer SLA's (Service Level Agreement) für die Abteilung für Bildung und Integration (ABI), weiters die Neugestaltung der Garderoben im Hort Sackstraße und im Kindergarten Brucknerstraße, die Erneuerung der Küchen der KiKri Erlengasse und KiGa Grasbergstraße, die Umgestaltung der Politischen Büros im Rathaus, im Auftrag der Präsidialabteilung, die Sanierung der öffentlichen WC-Anlage im Augarten, durch Beauftragung der Abteilung für Immobilien und die Kontrolle und Instandhaltung der Bezirkssportplätze sowie die Errichtung eines Motorikparks (Hafnerstraße) für das Sportamt.

Im Personalbereich sind in den Werkstätten im Jahr 2022 drei Lehrlinge in den Gewerken Elektriker, Maler und Installateur in Ausbildung. Im Gewerk Elektriker wird ein MA aufgenommen.

Reinigung/Service

Das Team Reinigung/Service (RS) beschäftigt mit Stand 31.12.2022 insgesamt 411 Mitarbeiter:innen inkl. Lehrlingen und karenzierten Mitarbeiter:innen, die sich folgendermaßen aufteilen: Reinigung 236,87 VZÄ, Hausarbeiter und Portiere 35,75 VZÄ sowie Verwaltung inkl. Vorarbeiter:innen und Qualitätskontrolle 17,88 VZÄ.

Anfang des Jahres 2022 wurde das Team RS vor die Herausforderungen der andauernden Corona Krise und der drohenden massiven Personalausfälle aufgrund der Omikron-Variante gestellt. Die Nachbesetzungen und Personalrekrutierungen wurden durch die Zusammenarbeit mit verschiedenen Vereinen wie GEKO bzw. BRIOS gut gemeistert.

Das Thema der Personalknappheit wurde dann durch den Ukrainekrieg und der Flüchtlingswelle überlagert. Das Team RS wurde vom März bis September 2022 mit der Reinigung des Ankunfts-zentrums am Gelände der Messe Graz beauftragt.

Im Frühjahr erfolgte auch die Neuausschreibung der Holding Objekte, aufgrund der Kündigung des bisherigen Dienstleisters.

Die Ausweitung der Tagesreinigung war aufgrund der Corona Krise in den vorhergehenden Jahren nur bedingt möglich. Die teilweise Besserung der Situation hat ermöglicht, dass die Tagesreinigung im Bereich des Rathauses umgesetzt wurde.

Weiters wurden neue Objekte und Reinigungsflächen in die Eigenreinigung aufgenommen. Insgesamt wurden es im Jahr 2022 fast 16.000 m².

In der zweiten Jahreshälfte wurde die Rückeingliederung der Hausarbeiter aus dem Bereich Schulen zurück in die Abteilung für Bildung und Integration vorbereitet. Diese erfolgte am 01.01.2023.

Das Pilotprojekt in Zusammenarbeit mit der Firma AVET, die Einführung einer neuen Reinigungstechnologie in Form von ozoniertem Wasser, wurde im Herbst erfolgreich umgesetzt. Aufgrund der positiven Evaluierungsergebnisse, wurden weitere 6 Geräte angeschafft.

Im September startete ein LAP-Reinigungstechniker - Vorbereitungskurs, der in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftskammer bis März 2023 andauern wird. Hier werden 12 GBG-Mitarbeiter:innen eine Fachausbildung mit einer abschließenden Lehrabschlussprüfung absolvieren.

Das letzte Quartal des Jahres 2022 wurde durch die steigenden Inflationszahlen, die Mitteilungen über die Erhöhungen der Personalkosten durch die jeweiligen Kollektivvertragsverhandlungen und den Beschluss der Kostenerhöhung gemäß verlautbartem Branchenindex für die Reinigungsleistungen dominiert. Die durchschnittliche Erhöhung der Lohnkosten in der Gebäudereinigungsbranche beträgt im Jahr 2023 8,89% und die Kostenerhöhung der Denkmal-, Fassaden- und Gebäudereiniger wurde mit 9,69% ab 01.01.2023 beschlossen.

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 in Bauvorhaben zuständig. Die technische Hausverwaltung ist sowohl für die Überwachung der Gebäudezustände als auch für die technische Instandhaltungsumsetzung, Instandsetzung und Beauftragung von Sanierungsmaßnahmen verantwortlich.

Anhand der Objektsicherheitsprüfung und deren Dokumentation konnte man die Mängel auswerten, die Behebungskosten erfassen, Ursachenforschung für immer gleichartige Mängel betreiben und mittelfristige Kostenentwicklungen bei Instandhaltungsthemen einschätzen. Wenn diese Überprüfungen gemäß ÖNORM B1301 gewünscht sind, bedarf es einer gesonderten Beauftragung der GBG Hausverwaltung, dann kann ein entsprechender normierter Prüfbericht des Objektes in schriftlicher Form übermittelt werden.

Die Hausverwaltung ist für die Implementierung des EMS-Energiemonitoringsystem und das Konfigurieren neuer Heizungssysteme im Haus Graz verantwortlich. Für Objekte, die vom Kunden über den SLA (Service Level Agreement) bezahlt wurden, werden ausführliche Energieberichte

erstellt. 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 auf die abgewickelten Projekte 2022:

- **Energiedatenerfassung** sämtlicher Verbräuche. Neuer Aufteiler aus CAFM und EMS Daten und BK-Verrechnungen, Zusätzliche Erfassung von kWh, Litern, m³
- **Digitaler Baumkataster**, Implementierung bei Schulen, Ausweitung auf unbebaute Liegenschaften der GBG
- **VS + MS St. Johann**, Sanierung Vorplatz, Eingangsportal VS
- **VS Nibelungen**, Fenstersanierung Teil 1
- **VS St. Veit**, Glaserarbeiten
- **VS Waltendorf**, Glaserarbeiten
- **MS Engelsdorf**, Teilsanierung Dach
- **Sonderschule Rosenhain**, Personenaufzug NEU
- **VS Mariatrost**, Sonnenschutz Turnsaal
- **VS Peter Rosegger**, Eingangsportal
- **MS Albert Schweitzer**, Sanierung Kellerduschen
- **Starhemberggasse 19** Wohnungszusammenlegung
- **Hüttenbrennergasse 41** Raumteilungen, Badsanierung und LED Beleuchtung
- **Rankengasse 24** Haussprechanlage tauschen
- **Schloßberg** Trinkwasserzisterne Instandsetzungen, Beleuchtung Stollen, Kameraüberwachung
- **Alte Poststraße 149, Eggenberger Allee 11** Kantine/Mensa Instandsetzung
- **MS Albert Schweitzer**, Kellerduschen und Kanalsanierung
- **VS Baiern**, Fassade Nord saniert
- **VS Hirten**, Fenstersanierung
- **MS Fröbel**, Fensterbeschichtung
- **VS Peter Rosegger**, Eingangsportal Beschichtungsarbeiten Metallträger
- **MS Albert Schweitzer**, Handläufe
- **MS Fröbel**, Wetterwarte saniert, Zaunsanierung
- **VS Triester**, Fenstersanierung

Forst

Rund 25 % der Grazer Stadtfläche sind Wald, das sind rund 3.100 ha. Über 640 ha davon werden vom Team Forst bewirtschaftet und verwaltet. Das seit Jahren bestehende Problem der äußerst schlechten Arrondierung dieser Verwaltungseinheiten ist in der Übersicht und Bewirtschaftung äußerst problematisch. Insgesamt ist der Waldbesitz von 640 ha auf 15 separate Bewirtschaftungseinheiten aufgeteilt. Seit 01.01.2021 liegt für alle aktuell von der GBG bewirtschafteten ein aktualisierter Wirtschaftsplan mit aktualisierten Daten vor.

Die wichtigsten Daten:

Betriebsklassen Holzboden									
	A	B	C	D	E	F	G	H	
	Wirtschaftswald		Erholungswald	Wasserschutz	S a E	Naturschutz	WW	S i E	Gesamt
ha	168,15	159,3	117,28	103,69	16,01	55,45	0,88	6,32	627,08
%	26,81	25,40	18,70	16,54	2,55	8,84	0,14	1,01	100,00

Alterklasse	Blöße	1-20	21-40	41-60	61-80	81-100	101-120	>120	Gesamt
%	0,3	11,1	11,0	12,9	11,7	10,7	11,6	30,8	100,00

Nadelholz: 28,80 %

Laubholz: 71,20 %

Stammzahl pro ha: 793 Bäume (Bäume ab DM 15 cm in 1,3m Höhe gemessen).

Grundlegende Zielsetzung der Waldpflege

Die langfristigen Zielsetzungen sind im einstimmigen Gemeinderatsbeschluss vom 05.10.2001 festgehalten und werden von der GBG sukzessive umgesetzt.

Schwerpunkte 2022

- Aufbau einer regelmäßigen Kontrolle u. Dokumentation gem. § 176 (4) Forstgesetz und § 1319 ABGB.
- Bikekoordination – Gemeindekooperationsverträge und erste Schritte in Richtung Umsetzung
- Einzelmaßnahmen in kleineren Waldgebieten (Hohenrainstraße, Ries, Ragnitz, Leechwald usw.)
- Übernahme Landwirtschaft Lustbühel ab 01.12.2022

Waldschule: Es wurde das Niveau des Vorjahres übertroffen. Die Auswirkungen der Corona Pandemie, welche die Zahlen 2020 vollkommen einbrechen ließ, werden langsam überwunden:

2019	2021	2022	
Rd. 3000 TN	1 190 TN	1 413 TN	bei Waldpädagogischen Führungen
Rd. 400 TN	363 TN	440 TN	bei den Trüffelwanderungen
Rd. 100 TN	82 TN	108 TN	Einzelprojekte / Themenführungen
<u>3 600 TN</u>	<u>1635 TN</u>	<u>1 961 TN</u>	

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, sowie die Agenden rund um die Wirtschafts- und 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.

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

Die GBG hat im Jahr 2022 Mieteinnahmen in der Höhe von rd. € 5,01 Mio. erzielt. Diese Mieteinnahmen teilen sich wie folgt auf:

- 1.) Mieterlöse aus Immobilientranchen iHv. rd € 3,14 Mio.
- 2.) Mieterlöse Stadt Graz und Graz nahe Tochtergesellschaften iHv. rd. € 1,28 Mio.
- 3.) Mieteinnahmen aus Vermietungen an Dritte und sonstige Mieterlöse iHv. rd. € 585 TSD

Kompetenzcenter/Personal

Das Team Kompetenzcenter und das Team Personal wurden im Jahr 2022 unter einer Doppelführung zusammengelegt.

Die Hauptaufgaben der Teams KC/Personal liegen unter anderem in der Betreuung sämtlicher Rechtsangelegenheiten, sämtlichen Personalangelegenheiten, der Gleitzeitadministration, der Abwicklung der EMAS Auditierung und der Koordination des gesamten Office Managements.

Im Jahr 2022 hatte die GBG durchschnittlich 530 Mitarbeiter:innen bzw. 389,85 Vollzeitäquivalente (VZÄ). Davon entfielen 446 Mitarbeiter:innen bzw. 318,10 VZÄ auf den Arbeiter:innenbe-

reich und 84 Mitarbeiter:innen bzw. 71,80 VZÄ auf den Angestelltenbereich (ohne Berücksichtigung von vorübergehenden Beschäftigten – Ferialarbeiter:innen, zeitlichen Ruheständen, Lehrlingen).

Im Geschäftsjahr 2022 wurden 2 Arbeitskräfte von der GBG an die Stadt Graz für das Gesundheitstelefon zur Gänze überlassen.

Zu den anhängigen Gerichtsverfahren ist Folgendes anzumerken:

Die GBG hat gegenüber der Stadt Graz in einem Gerichtsverfahren im Zusammenhang mit einer der GBG zugewiesenen Mitarbeiterin (Klägerin) eine Kostenübernahme zugesagt. Die Klage der Klägerin wurde abgewiesen. Gegen dieses erstinstanzliche Urteil wurde von der Klägerin Berufung erhoben. Das Urteil der zweiten Instanz bleibt abzuwarten.

Derzeit besteht eine außergerichtliche Anwaltskorrespondenz wegen einer Forderung aus einer Bauleistung in Höhe von rund € 50.000,-, deren Bezahlung von der GBG aufgrund von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen abgelehnt wird. Aus dieser Auseinandersetzung können in den kommenden Jahren Gerichts- und Anwaltskosten resultieren.

1.2. 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 hat jedoch seit 1.12.2022 insgesamt 4 Standorte. Im Dezember 2022 erfolgte die Übernahme der Landwirtschaft Lustbühel wodurch eine neue Betriebsstätte hinzugekommen ist. Als Betriebsführer wurde ein Mitarbeiter aus dem Team Forst bestellt.

1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren

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, Nachhaltigkeit bei der DL Erbringung, Kundenzufriedenheit, Architekturqualität oder Energieeffizienz, die zur Steuerung des operativen Geschäftsverlaufs wesentlich sind, vorgelagert.

Der Wirtschaftsplan 2023 inkl. Mittelfristplanung bis 2027 wurde fristgerecht im September 2022 an die Finanzdirektion (FD) übermittelt und vom Aufsichtsrat im Dezember 2022 genehmigt.

Aufgrund der weiterhin sehr hohen Preissteigerungen für Energie, Bauleistungen und Baustoffe sowie den sehr hohen Lohn- und Gehaltsabschlüssen wurde von Seiten der FD eine Aktualisierung der Zahlen für den Wirtschaftsplan 2023 inkl. Mittelfristplanung bis 2027 bis Anfang Jänner 2023 eingefordert. Die Aktualisierung wurde von Seiten der GBG fristgerecht an die FD übermittelt.

Die entsprechende Beschlussfassung der überarbeiteten Budgets wird voraussichtlich im März 2023 erfolgen.

GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH			
Geschäftsjahr 2022			
Lagebericht - Finanzielle Leistungsindikatoren			
<u>Erfolgswirtschaftliche Kennzahlen</u>	2020	2021	2022
	in TEUR	in TEUR	in TEUR
1 Umsatzerlöse (Sales Revenue)			
Umsatzerlöse	39.389,7	55.992,9	52.042,5
2 Ergebnis vor Zinsen und Steuern (Earnings before Interest and Tax - EBIT)			
Ergebnis vor Steuern	-584,1	68,6	-26,8
+ Ergebnis aus Finanzierung	10,2	-16,7	8,8
= Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-573,9	51,9	-18,0
3 Umsatzrentabilität (Return on Sales - ROS)			
= $\frac{\text{Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)}}{\text{Umsatzerlöse}}$	-1,46%	0,09%	-0,03%
4 Eigenkapitalrentabilität (Return on Equity - ROE)			
Eigenkapital - AB	91.324,0	90.755,3	90.805,3
Eigenkapital - EB	90.755,3	90.805,3	90.802,7
Durchschnitt (= (AB + EB) / 2)	91.039,7	90.780,3	90.804,0
= $\frac{\text{Ergebnis vor Steuern}}{\text{durchschnittliches Eigenkapital}}$	-0,64%	0,08%	-0,03%
5 Gesamtkapitalrentabilität (Return on Investment - ROI)			
Gesamtkapital - AB	112.510,8	148.279,3	152.092,2
Gesamtkapital - EB	148.279,3	152.092,2	158.913,2
Durchschnitt (= (AB + EB) / 2)	130.395,0	150.185,8	155.502,7
= $\frac{\text{Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)}}{\text{durchschnittliches Gesamtkapital}}$	-0,44%	0,03%	-0,01%
6 Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation - EBITDA)			
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-573,9	51,9	-18,0
+ Jahresabschreibungen vom Anlagevermögen (ber. um außerplanmäßige Abschr. und Abschr. vom FAV)*	2.158,4	2.160,3	2.274,4
= Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	1.584,5	2.212,3	2.256,4
* außerplanmäßige Abschr. und Abschr. vom FAV	0,0	126,4	0,0

Geschäftsjahr 2022

Lagebericht - Finanzielle Leistungsindikatoren

<u>Finanzwirtschaftliche Kennzahlen</u>	2020 in TEUR	2021 in TEUR	2022 in TEUR
1 Nettoverschuldung (Net Debt)			
Anleihen	0,0	0,0	0,0
+ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,0	0,0	0,0
+ Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,0	0,0	0,0
= verzinsliches Fremdkapital	0,0	0,0	0,0
verzinsliches Fremdkapital	0,0	0,0	0,0
- liquide Mittel	-13.705,1	-13.928,9	-15.289,5
= Nettoverschuldung (Net Debt)	-13.705,1	-13.928,9	-15.289,5
2 Eigenkapitalquote (Equity Ratio)			
Eigenkapital - EB	90.755,3	90.805,3	90.802,7
Gesamtkapital - EB	148.279,3	152.092,2	158.913,2
= $\frac{\text{Eigenkapital - EB}}{\text{Gesamtkapital - EB}}$	61,21%	59,70%	57,14%
3 Verschuldungsgrad (Gearing)			
= $\frac{\text{Nettoverschuldung (Net Debt)}}{\text{Eigenkapital}}$	n/a	n/a	n/a

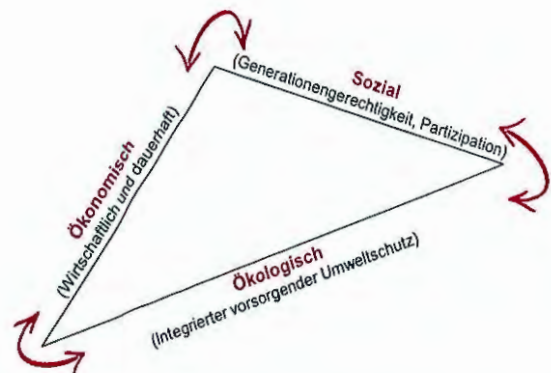
GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH
Geschäftsjahr 2022
Lagebericht - Finanzielle Leistungsindikatoren

<u>Geldflussrechnung (Cash-flow Statement) nach KFS BW 2</u>		2020 in TEUR	2021 in TEUR	2022 in TEUR
1	Ergebnis vor Steuern	-584,15	68,59	-26,82
2	+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Vermögensgegenstände des Investitionsbereiches	2.159,10	2.161,48	2.278,31
3	-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Investitionsbereiches	0,08	-6,25	-4,18
4	+/- sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge, soweit nicht Posten 6 bis 8 betreffend	-101,75	-133,86	-117,86
5	Geldfluss aus dem Ergebnis	1.473,28	2.089,95	2.129,45
6	-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-41.029,23	-3.802,64	-6.704,62
7	+/- Zunahme/Abnahme von Rückstellungen	-1.017,52	552,69	-611,17
8	+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	37.345,34	3.191,03	7.568,43
9	Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern	-3.228,13	2.031,03	2.382,08
10	- Zahlungen für Ertragsteuern	-1,75	-1,75	-1,75
11	Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	-3.229,88	2.029,28	2.380,33
12	+ Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne FIAV)	0,00	6,40	6,37
13	+ Einzahlungen aus Finanzanlagenabgang und sonstigen Finanzinvestitionen	0,00	0,00	0,00
14	- Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne FIA)	-312,30	-1.883,32	-985,85
15	- Auszahlungen für Finanzanlagenzugang und sonstige Finanzinvestitionen	31,80	21,44	38,06
16	Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	-280,50	-1.855,47	-941,41
17	+ Einzahlungen von Eigenkapital	0,00	50,00	0,00
18	- Rückzahlung von Eigenkapital	0,00	0,00	0,00
19	- Auszahlungen zur Bedienung des Eigenkapitals	0,00	0,00	-78,35
20	+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Finanzkrediten	0,00	0,04	-0,04
21	- Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten	0,00	0,00	0,00
22	Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	0,00	50,04	-78,39
23	zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (Z 11 + 16 + 22)	-3.510,38	223,85	1.360,53
24	+/- wechselkursbedingte und sonstige Wertveränderungen des Finanzmittelbestandes	0,00	0,00	0,00
25	+ Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	17.215,46	13.705,08	13.928,93
26	Finanzmittelbestand am Ende der Periode	13.705,08	13.928,93	15.289,46

1.4. Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Die GBG fühlt sich in Übereinstimmung mit der Eigentümerin Stadt Graz dem Modell des **Nachhaltigkeitsdreiecks** als Sinnbild für Nachhaltigkeit verpflichtet, da es ökologische, ökonomische und soziale Aspekte der Nachhaltigkeit verbindet.

In diesem Sinne heißt nachhaltiges „Unternehmen“, Umweltgesichtspunkte gleichberechtigt mit sozialen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu berücksichtigen. Zukunftsfähig wirtschaften bedeutet also: Wir müssen unseren Nachkommen ein intaktes ökologisches, soziales und ökonomisches Gefüge hinterlassen. Zu diesem Zweck setzen wir auf eine bereichsübergreifende Produktentwicklung.



Ziel der GBG sind Produkte und Dienstleistungen, die die Umwelt erhalten und gleichzeitig einen wirtschaftlichen Wert schaffen, einzusetzen. In unserem Tun wollen wir sozial gerecht sein und verteilen dazu die Chancen gerecht.

Als Vision streben wir die Verwirklichung des Konzepts des „Cradle-to-Cradle“ (C2C), ins Deutsche übersetzt: „Von der Wiege zur Wiege“, an.

Jede Vision bedeutet das Beschreiten eines weiten Weges bis zur endgültigen Umsetzung – und darum ist auch Ressourceneffizienz als Zwischenschritt dringend erforderlich. Unser Unternehmen treibt rasch ressourcenschonendes Wirtschaften voran.

Dies bewegt die GBG dazu:

- Im Neubau und in der Sanierung möglichst Materialien einzusetzen, die nur einen kleinen ökologischen Fußabdruck hinterlassen.
- Durch unsere KNB (Klimafreundliche nachhaltige Baustandards) das Klima schützen.
- Besonderes Augenmerk auf den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes zu richten.
- Den Energieverbrauch zu steuern (EMS), damit zu minimieren (Contractingmodell Graz) und in der Beschaffung auf erneuerbare Energien zu setzen.
- Ein anspruchsvolles Abfallwirtschaftskonzept zu realisieren und dieses in unseren Gebäuden dem Haus Graz anzubieten.
- Eine/n Umwelt-/Abfallwirtschaftsbeauftragten einzusetzen und mit entsprechenden Kompetenzen auszustatten.
- Möglichst Dienstleister, die auch Lehrlinge ausbilden und Genderaspekte berücksichtigen, und Unternehmen zu beauftragen, die MitarbeiterInnen geordnet beschäftigen und auch den ökologischen Fußabdruck klein halten.
- Fortsetzung der integrierten Waldbewirtschaftung (langfristige Sicherstellung von Nutz-, Schutz-, Erholungs-, Wohlfahrts- und Funktion des Waldes als Lebensraum für Fauna und Flora) und Dritten über unsere Waldschule weiterzugeben.
- EMAS und Ökoprofit zu leben und daraus zu profitieren.

- Weitestgehend CO2 frei unsere GBG Standorte zu betreiben und bei der Dienstleistungserbringung möglichst CO2-frei, aber zumindest CO2-neutral zu werden.

Umwelt- und Abfallbeauftragte

Das ausgereifte Know-how im Umweltbereich manifestiert sich in dem seit 2016 etablierten europäischen Umweltmanagementsystem „EMAS“. Dadurch hat sich die GBG zur kontinuierlichen Verbesserung im Umwelt/Sicherheits- und Gesundheitsbereich verpflichtet. Darüber hinaus sind alle Unternehmensbereiche hinsichtlich ökologischer Beschaffung sensibilisiert und forcieren nachhaltige Materialien, wo immer möglich- von Büro bis Reinigung.

Die Umwelt- und Abfallbeauftragte hat weiters für den Bürostandort im Fair Office – Center (C.v.Hötzendorf-Straße), für die Werkstätten sowie für den Standort Schönaugasse ein Abfallwirtschaftskonzept erarbeitet.

In Kooperation mit der erweiterten Geschäftsführung werden kontinuierlich Verbesserungspotenziale im Umwelt- und Abfallbereich eruiert und umgesetzt. Ziel ist es, den bereits hohen Standard weiter zu heben.

Im Jahr 2022 wurde eine EMAS Rezertifizierung durchgeführt und positiv vom TÜV bestätigt.

Genderbeauftragte

Um Fragen rund um die Gleichstellung von Männern und Frauen in allen Lebensbereichen kümmert sich die Genderbeauftragte der GBG. Gemeinsam mit den Führungskräften der GBG 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).

2023 wird der Nachhaltigkeitsbericht um den Teil Gender Bemühungen und Projekte im Bereich Diversity ausgebaut.

Corporate Governance und Compliance Bericht für das Jahr 2022

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 1. Quartal 2023 vorgelegt, wobei der Compliance Bericht für das Jahr 2022 ebenso erstellt wurde und dem AR zur Kenntnis gebracht wird.

2. Bericht über die voraussichtliche Entwicklung und die Risiken des Unternehmens

Im Zuge des jährlichen Strategie- und Planungsprozesses wurde ein Unternehmenskonzept für die Jahre 2023 – 2026 entwickelt. Dieses bildet die Basis für die nachfolgende Darstellung der künftigen Entwicklungen und der zu berücksichtigenden Risiken.

2.1. Ausblick je Team

Nach Einsparung einer Geschäftsbereichsleitung im Jahr 2022 und der damit verbundenen Reduktion auf zwei Geschäftsbereiche (Geschäftsbereich Facility und Geschäftsbereich Services) erfolgten im Jahr 2023 weitere Umstrukturierungsmaßnahmen. So wird das Team Projektentwicklung in das Team Baumanagement integriert. Zusätzlich werden die Teams Kompetenzzentrum/Personal und Organisations- und Finanzmanagement zu einem Team Management Service zusammengeführt und unter eine Doppelführung gestellt.

Die beiden Führungskräfte aus dem Team Management Service wurden zu Handlungsbevollmächtigten berufen, um in Abwesenheit des Geschäftsführers bzw. des Einzelprokuristen das 4 Augen-Prinzip und die Handlungsfähigkeit der Gesellschaft sicher zu stellen.

Auf Ebene einzelner Teams sollen in den nächsten Jahren folgende Meilensteine zur Erreichung der übergeordneten operativen und strategischen Ziele beitragen:

Baumanagement

- Umsetzung der Projekte laut Projektliste
- Laufende Adaptierung der Projekte hinsichtlich Kosten/Termine in Bezug auf Preissteigerungen Maßnahmen
- 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
- Diese Entwicklung der **Rahmenbedingungen** in Verbindung mit den angespannten Budgetsituationen der öffentlichen Hand wird in Zukunft weiterhin ein spannendes Handlungsfeld zwischen **Nachhaltigkeit** und **Energieeffizienz** einerseits und **Kostendruck** andererseits aufmachen
- Um den Entscheidungsträgern eine bessere Grundlage zu liefern, werden alle **Kostenschätzungen des Baumanagements mit einer Bandbreite** versehen, die zumindest eine Normal-Case-Variante, aber auch eine Minimal-Case- und eine Best-Case-Variante abbildet. Durch Reduktion bei Quantität (weniger bauen) und Qualität (Abstriche bei z.B. energetischen Standards oder Oberflächenqualitäten) lassen sich Kosten reduzieren
- Um trotz des vorherrschenden Kostendruckes, wegen der angespannten Budgetlage, entsprechend handeln zu können, wird das „**Design to Cost**“ Prinzip als **Leitmotiv der Bauprojektumsetzung** hervorgehoben

- Abbildung Mittelflussplanung im COOR wird im Projekt Masterplan Sturzgasse als Pilotprojekt bereits umgesetzt.
- Abschluss des Masterplanes Sturzgasse
- Bearbeitung der Programme baulicher Klimaschutz und Fotovoltaik

Werkstätten

- Steigerung der produktiven Stunden um durchschnittlich 30 Stunden pro handwerklichen MA pro Jahr (im Vergleich zu den IST- Stunden 2022)
- Optimierung administrativer Abläufe
- Implementierung einer Handy-APP für eine durchgehende, digitalisierte Auftragsbearbeitung
- Installation einer PV-Anlage am Standort Körblergasse 77
- Anschluss der Körblergasse 77 an das Fernwärmenetz der Stadt Graz
- Ausbildung von 6 Mitarbeitern zum PV-Anlagenmonteur
- Installation von PV-Anlagen auf Gebäuden der Abteilung für Bildung und Integration
- Nachweis der jährlichen Überprüfung von Kleingeräten
- Dokumentation der operativen Inspektion von Spielgeräten
- Sanierung des Karolinenhofs am Plabutsch
- Sanierung der öffentlichen WC-Anlage am Jakominiplatz
- Neuerrichtung einer WC-Anlage im ORF Park
- Neuerrichtung der Servicestelle am Tummelplatz
- Sanierung der ASKÖ Tischtennishalle
- Errichtung eines Skaterparks bei den Eustacchio-Gründen
- SLA 2023 ABI KiBiBet und Schulen
- Lohnunterschiede zur Privatwirtschaft aber auch zur städtischen Holding und damit verbundenem Abwanderungsrisiko von Werkstätten-Facharbeitern minimieren

Reinigung/Service

Das Team Reinigung Service hat sich für das Jahr 2023 neue Herausforderungen gestellt. Im Jahr 2023 werden mehre Projekte gestartet mit folgenden Zielsetzungen:

- **Die Attraktivität unseres Bereiches zu steigern** wird einer der zentralen Schwerpunkte im Team Reinigung und Service für die nächsten Jahre sein. Hier heißt es Anreize für Mitarbeiter:innen bieten und dadurch die Fluktuation und in weiterer Folge auch die durchschnittlichen Krankenstandstage dauerhaft zu senken. Dazu wird es notwendig sein die richtigen Maßnahmen zur Reduzierung der Fluktuation zu definieren und gleichzeitig die Bindung der Mitarbeiter:innen zum Unternehmen zu stärken. Die Ausgangsbasis dazu bieten die Ergebnisse der heurigen Mitarbeiter:innen Befragung.
- **Nachbesetzung von Schlüsselpositionen und Aufbau von Fachkompetenzen** ist in unserem Team essentiell notwendig.
- **Klimaschutzmaßnahmen**
Einerseits die Umstellung auf Tagesreinigung soll neben den wirtschaftlichen (Nachtdienstzuschläge), sozialen (Anstreben von Vollzeitbeschäftigung) und gesundheitlichen

Aspekten auch die Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel positiv beeinflussen und somit zur Erreichung der Klimaziele beitragen. Auch der Strombedarf wird reduziert. Andererseits ist die Nutzung der chemie-reduzierten Reinigung mit Ozon-Technologie ein Meilenstein im Umweltbewusstsein in der Reinigungsbranche.

- **Wirtschaftlichkeit**

Die Verwendung des neu entwickelten Controlling-Dashboards wird intensiv geschult, dadurch soll das Kostenverständnis bei den Führungskräften gestärkt werden.

Die SLA-Verträge für das Folgejahr sollen in einem gemeinsamen Konzept zwischen GBG und der Auftragsmanagerin vereinfacht werden.

- **Neue Geschäftsfelder / Akquise neuer Aufträge**

Eine Erweiterung unseres Portfolios soll in Form von Aufbau des Bereiches Reinigung und Montage von Photovoltaikanlagen von dem Team der Industriekletterer erfolgen.

Hausverwaltung

- **Lustbühel**, Notsicherung Stallgebäude
- **Digitaler Baumkataster**, Ausweitung auf unbebaute Liegenschaften der GBG
- **Tennenmälzerei**, Sicherung Objekt
- **VS Brockmann**, Instandsetzung Fenster Nordfassade
- **MS Dr. Renner**, Umbau und Sanierung Außenanlagen
- **VS + MS Viktor Kaplan**, Zaunanlage NEU
- **MS Viktor Kaplan**, Türportale NEU
- **VS + MS St. Leonhard**, Fassadensanierung
- **Sonderschule Rosenhain**, Dachsanierung und Energiesparmaßnahmen
- **Keesgasse**, Erneuerung Heizungsverteiler und MSR Anlage
- **Lendplatz ZFW**, Kanalsanierung, Umbau von 2 Aufzugsanlagen
- **VS Hirten/MS Fröbel**, Stiegenhaus Fenster sanieren
- **VS Peter Rosegger**, Kanalsanierung
- **MS Webling**, Fenstersanierung
- **VS Jägergrund**, Fenstersanierung
- **VS Fischerau**, Fluchtwegtüren neu
- **VS/MS Karl Morre**, BMA Zentralentausch
- **MS Straßgang**, Neuverglasung mit Sicherheitsgläser

Forst

Wie schon heuer sind die Auswirkungen des Klimawandels (Unwetter, Spätfröste, Trockenheit) die bestimmenden Faktoren für die Bewirtschaftung der Wälder in den kommenden Jahren.

Die Einflüsse durch die massive Erhöhung der Frequenz an Waldnutzern durch die Erholungsnutzung sind nach wie vor bestimmend, beeinflussen aber die grundsätzliche Strategie der Nachhaltigkeit in der Bewirtschaftung nicht.

Sonstige Herausforderungen:

- Arrondierungen und Strategien zur Flächensicherung vorantreiben
- Bikekoordination in Graz und Graz-Umgebung
- Auf den Holzpreisverfall reagieren – alternative Methoden zur Einnahmoptimierung andenken und entwickeln.
- Landwirtschaft Lustbühel: Aufbau einer nachhaltig geführten Schau Landwirtschaft als Naherholungsbasis im Grazer Osten. Implementierung und Ausweitung bzw. Abstimmung der Angebote der Waldschule auf die Landwirtschaft Lustbühel.

Management Service

Die Teams Kompetenzcenter/Personal und Organisations- und Finanzmanagement werden zu einem Team Management Service zusammengeführt. Dies erfolgt unter einer Doppelführung der bestehenden Teamleitungen.

In diesem Zusammenhang wird festgehalten, dass aufgrund anstehender Pensionierungen bzw. Stundenreduktionen aufgrund von Altersteilzeit entsprechende fachlich qualifizierte Schlüsselkräfte nachzubersetzen sind, um die Qualität der Arbeit des Teams Management Service gewährleisten zu können.

- Ziel des Management Service ist es, der Geschäftsführung, den einzelnen Geschäftsbereichen und deren Teams eine gute Unterstützung und Grundlage für deren Arbeit zu bieten und das obligatorische Berichtswesen an die Eigentümerinnen als auch an staatliche Einrichtungen zu gewährleisten.
- Steigerung der Attraktivität der GBG als Arbeitgeberin.
- Unterstützung der operativen Teams zur Erreichung von Kostendeckung und bei der Erstellung von Businessplänen als auch die umfassende juristische Unterstützung der Teams.
- Forcierung von Klimaschutzmaßnahmen am Bürostandort (Verstärkter Einkauf von Büromaterialien mit Umweltgütesiegel, massive Reduktion des Papierverbrauchs, etc.)

2.2. 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 sowie 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 sind.

Geklärt konnte auch bei den Generalunternehmer- und Totalunternehmeraufträgen werden, dass hier die GBG laut Beiratsbeschluss kein Mehrkostenrisiko trägt und dies so in die Verträge aufgenommen wird

Beteiligungsrisiko

Die Beteiligung an der GUF wurde per 1.1.2019 an die Holding Graz – Kommunale Dienstleistungen GmbH verkauft, wodurch in Zukunft ein reduziertes Beteiligungsrisiko besteht bzw. sich dieses auf die Beteiligungen an der Holding Graz und ITG beschränkt.

Finanzierungsrisiko

Durch die Rückübertragung der Immobilien an die Stadt Graz und der damit verbundenen Schuldübernahmevereinbarung zwischen Stadt Graz und GBG verfügt die GBG über keine Fremdfinanzierungen mehr. Es wurden auch jene von der Stadt Graz übernommenen Verbindlichkeiten, bei denen keine Gläubigerzustimmung vorliegt, aus der Bilanz ausgebucht. Hierfür erfolgt ein Ausweis unterhalb der Bilanz als Eventualverbindlichkeit. Zu dieser Vorgehensweise wurde eigens eine Stellungnahme eines Rechtsanwaltes eingeholt.

Durch den Wegfall des Großteils des Mietgeschäftes wurde mittels Ergebnisabführungsvertrag zwischen der Stadt Graz und der GBG geregelt, dass sich die Stadt Graz verpflichtet durch Ausgleichzahlungen die allenfalls entstandenen Verluste zu decken. Dieser Ergebnisabführungsvertrag ersetzt die per GR-Beschluss im Jahr 2004 in Kraft gesetzte Generalfinanzierungsvereinbarung.

3. Ausblick

Die Herausforderungen für die GBG werden im Jahr 2023 und Folgejahre besonders anspruchsvoll sein. Die mit der Einsparung eines Geschäftsbereichsleiters und die Zusammenführung von neun Teams zu sechs Teams wird die Führungsmannschaft besonders treffen, da mit diesen organisatorischen Maßnahmen auch eine Mehrverantwortung für die Führungskräfte einhergeht.

Unsere Vision, weiterhin das kompetente, nachhaltige DL-Unternehmen für alle Immobilienangelegenheiten der Stadt Graz und ihrer Töchter zu sein, kommen wir Schritt für Schritt näher. Die für Oktober 2023 geplante Verlegung des Büros in die Neutorgasse wird dies unterstützen und mit dem geplanten Shared Desk Konzept auch eine Änderung der Kultur im Verwaltungsbereich nach sich ziehen. Dabei setzen wir als GBG auch weiterhin auf nachfolgende Prinzipien zur Professionalisierung:

- Wir sind ein hochprofessionelles Unternehmen für Bau- und Gebäudemanagement mit markt-konformen Preisen und in diesem Feld eines der größten Unternehmen der Steiermark.
- GBG ist Wissens- und Kompetenzcenter im Haus Graz für Bau, Facilitymanagement und Facilityservice! Für unsere Kund:innen im Haus Graz sind wir kompetente Ansprechpartner:innen 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. Serviceportale werden auf alle Dienstleistungsbereiche für unsere Kund:innen angeboten.
- Wir unterstützen unsere MitarbeiterInnen bei ihrer Entwicklung (z. B. Meister:innenausbildung) 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 (Ausnahmen: erweiterte GF).
- Wir achten darauf, dass unsere MitarbeiterInnen und ihre Leistungen innerhalb der GBG und auch Extern wertgeschätzt werden. Dies wird mit MitarbeiterInnen- und Kund:innenbefragungen evaluiert.
- Wir unterstützen die Eigentümerin beim strategischem Immobilienmanagement.
- Wahrnehmungsfähigkeit und Sensibilität aller MitarbeiterInnen steigern und sichern, dass Themen bearbeitet und gelöst werden!

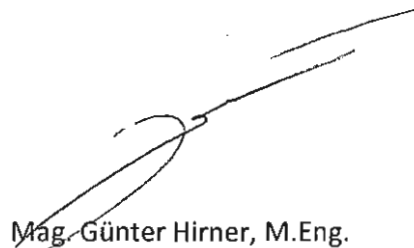
Die aus der groß angelegten Mitarbeiter:innen Befragung 2022 gewonnenen Erkenntnisse werden 2023 in die Strategiearbeit aufgenommen und eine Reihe von Verbesserungsmaßnahmen in den Bereichen Entlohnung, Personalentwicklung und Wertschätzung nach sich ziehen, die die oben genannten Prinzipien deutlich erlebbar für die Mitarbeiter:innen machen.

Dabei gilt es auch in Zukunft die strategischen Entwicklungsrichtungen insbesondere in den Bereichen Entlohnung und langfristigen Zielvorgaben wie Marktorientierung 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 Nachhaltigkeit bei Immobiliendienstleistungen sowie Energieeffizienz und Energiebeschaffung im Haus Graz beizubehalten, das neue Dienstleistungsfeld „Montage und Betrieb von Photovoltaikanlagen“ im Haus Graz zu etablieren und auch in Zukunft neue Synergiepotentiale zu finden, diese mit unseren Kund:innen zu vereinbaren, gemeinsam zu heben und die strategische Ausrichtung als Bau-, Facility Management- und Facility Service-Dienstleister im Haus Graz auszubauen und zu festigen. Dazu soll es auch zu weiteren strategischen Partnerschaften kommen.

Die GBG strebt an, alle operativ Dienstleistungserbringende Teams zukünftig in die Kostendeckung zu bringen. Ziel dabei ist es, bis 2027 die aufgrund der zweiten Phase der Rückübertragung wegfallenden Mieten aus eigener Kraft auffangen zu können.

Graz, am 24.02.2023



Mag. Günter Hirner, M.Eng.
Geschäftsführer

ANLAGE V: Anlagenspiegel zum 31.12.2022

Anlagenposition	Anschaffungs-/Herstellungskosten					kumulierte Abschreibung						Buchwerte	
	01.01.2022 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	31.12.2022 EUR	01.01.2022 EUR	Zugänge (AFA d. G.) EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Zuschreibungen EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2022 EUR	01.01.2022 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
1. Konzessionen und Rechte	519.268,07	1.000,00	778,20	0,00	519.489,87	339.646,74	53.214,00	778,20	0,00	0,00	392.082,54	127.407,33	179.621,33
	519.268,07	1.000,00	778,20	0,00	519.489,87	339.646,74	53.214,00	778,20	0,00	0,00	392.082,54	127.407,33	179.621,33
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	106.057.404,39	198.423,45	0,00	0,00	106.255.827,84	21.194.923,46	1.780.256,96	0,00	0,00	0,00	22.975.180,42	83.280.647,42	84.862.480,93
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.134.110,67	366.395,60	17.061,33	0,00	4.483.444,94	2.973.867,25	440.942,60	14.871,33	0,00	0,00	3.399.938,52	1.083.506,42	1.160.243,42
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	91.691,62	482.722,18	0,00	0,00	574.413,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	574.413,80	91.691,62
	110.283.206,68	1.047.541,23	17.061,33	0,00	111.313.686,58	24.168.790,71	2.221.199,56	14.871,33	0,00	0,00	26.375.118,94	84.938.567,64	86.114.415,97
III. Finanzanlagen													
1. Beteiligungen	1,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	73.525,35	0,00	0,00	0,00	73.525,35	12.297,72	3.893,49	0,00	0,00	0,00	16.191,21	57.334,14	61.227,63
3. sonstige Ausleihungen	116.700,90	0,00	38.062,00	0,00	78.638,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	78.638,90	116.700,90
	190.227,25	0,00	38.062,00	0,00	152.165,25	12.297,72	3.893,49	0,00	0,00	0,00	16.191,21	135.974,04	177.929,53
	110.992.702,00	1.048.541,23	55.901,53	0,00	111.985.341,70	24.520.735,17	2.278.307,05	15.649,53	0,00	0,00	26.783.392,69	85.201.949,01	86.471.966,83

**ANLAGE VI: Allgemeine Auftragsbedingungen für
Wirtschaftstreuhandberufe**

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018)

Empfohlen vom Vorstand der Kammer der Steuerberater und
Wirtschaftsprüfer zuletzt mit Beschluss vom 18.04.2018

Präambel und Allgemeines

(1) Auftrag im Sinne dieser Bedingungen meint jeden Vertrag über vom zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhandberufes Berechtigten in Ausübung dieses Berufes zu erbringende Leistungen (sowohl faktische Tätigkeiten als auch die Besorgung oder Durchführung von Rechtsgeschäften oder Rechtshandlungen, jeweils im Rahmen der §§ 2 oder 3 Wirtschaftstreuhandberufsgesetz 2017 (WTBG 2017). Die Parteien des Auftrages werden in Folge zum einen „Auftragnehmer“, zum anderen „Auftraggeber“ genannt).

(2) Diese Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe gliedern sich in zwei Teile: Die Auftragsbedingungen des I. Teiles gelten für Aufträge, bei denen die Auftragserteilung zum Betrieb des Unternehmens des Auftraggebers (Unternehmer iSd KSchG) gehört. Für Verbrauchergeschäfte gemäß Konsumentenschutzgesetz (Bundesgesetz vom 8.3.1979/BGBl Nr.140 in der derzeit gültigen Fassung) gelten sie insoweit der II. Teil keine abweichenden Bestimmungen für diese enthält.

(3) Im Falle der Unwirksamkeit einer einzelnen Bestimmung ist diese durch eine wirksame, die dem angestrebten Ziel möglichst nahe kommt, zu ersetzen.

I. TEIL

1. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Der Umfang des Auftrages ergibt sich in der Regel aus der schriftlichen Auftragsvereinbarung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer. Fehlt diesbezüglich eine detaillierte schriftliche Auftragsvereinbarung gilt im Zweifel (2)-(4):

(2) Bei Beauftragung mit Steuerberatungsleistungen umfasst die Beratungstätigkeit folgende Tätigkeiten:

a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommen- oder Körperschaftsteuer sowie Umsatzsteuer und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden oder (bei entsprechender Vereinbarung) vom Auftragnehmer erstellten Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise. Wenn nicht ausdrücklich anders vereinbart, sind die für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise vom Auftraggeber beizubringen.

b) Prüfung der Bescheide zu den unter a) genannten Erklärungen.

c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden.

d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

e) Mitwirkung im Rechtsmittelverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Erhält der Auftragnehmer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(3) Soweit die Ausarbeitung von einer oder mehreren Jahressteuererklärung(en) zum übernommenen Auftrag zählt, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Prüfung, ob alle in Betracht kommenden insbesondere umsatzsteuerrechtlichen Begünstigungen wahrgenommen worden sind, es sei denn, hierüber besteht eine nachweisliche Beauftragung.

(4) Die Verpflichtung zur Erbringung anderer Leistungen gemäß §§ 2 und 3 WTBG 2017 bedarf jedenfalls nachweislich einer gesonderten Beauftragung.

(5) Vorstehende Absätze (2) bis (4) gelten nicht bei Sachverständigentätigkeit.

(6) Es bestehen keinerlei Pflichten des Auftragnehmers zur Leistungserbringung, Warnung oder Aufklärung über den Umfang des Auftrages hinaus.

(7) Der Auftragnehmer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages geeigneter Mitarbeiter und sonstiger Erfüllungsgehilfen (Subunternehmer) zu bedienen, als auch sich bei der Durchführung des Auftrages durch einen Berufsbefugten substituieren zu lassen. Mitarbeiter im Sinne dieser Bedingungen meint alle Personen, die den Auftragnehmer auf regelmäßiger oder dauerhafter Basis bei seiner betrieblichen Tätigkeit unterstützen, unabhängig von der Art der rechtsgeschäftlichen Grundlage.

(8) Der Auftragnehmer hat bei der Erbringung seiner Leistungen ausschließlich österreichisches Recht zu berücksichtigen; ausländisches Recht ist nur bei ausdrücklicher schriftlicher Vereinbarung zu berücksichtigen.

(9) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden schriftlichen als auch mündlichen beruflichen Äußerung, so ist der Auftragnehmer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen. Dies gilt auch für in sich abgeschlossene Teile eines Auftrages.

(10) Der Auftraggeber ist verpflichtet dafür Sorge zu tragen, dass die von ihm zur Verfügung gestellten Daten vom Auftragnehmer im Rahmen der Leistungserbringung verarbeitet werden dürfen. Diesbezüglich hat der Auftraggeber insbesondere aber nicht ausschließlich die anwendbaren datenschutz- und arbeitsrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

(11) Bringt der Auftragnehmer bei einer Behörde ein Anbringen elektronisch ein, so handelt er – mangels ausdrücklicher gegenteiliger Vereinbarung – lediglich als Bote und stellt dies keine ihm oder einem einreichend Bevollmächtigten zurechenbare Willens- oder Wissenserklärung dar.

(12) Der Auftraggeber verpflichtet sich, Personen, die während des Auftragsverhältnisses Mitarbeiter des Auftragnehmers sind oder waren, 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 Auftragnehmer verpflichtet.

2. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Auftragnehmer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen zum vereinbarten Termin und in Ermangelung eines solchen rechtzeitig in geeigneter Form 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 Auftragnehmers bekannt werden.

(2) Der Auftragnehmer ist berechtigt, die ihm erteilten Auskünfte und übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen und dem Auftrag zu Grunde zu legen. Der Auftragnehmer ist ohne gesonderten schriftlichen Auftrag nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten fest zu stellen. Insbesondere gilt dies auch für die Richtigkeit und Vollständigkeit von Rechnungen. Stellt er allerdings Unrichtigkeiten fest, so hat er dies dem Auftraggeber bekannt zu geben. Er hat im Finanzstrafverfahren die Rechte des Auftraggebers zu wahren.

(3) Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen im Falle von Prüfungen, Gutachten und Sachverständigentätigkeit schriftlich zu bestätigen.

(4) Wenn bei der Erstellung von Jahresabschlüssen und anderen Abschlüssen vom Auftraggeber erhebliche Risiken nicht bekannt gegeben worden sind, bestehen für den Auftragnehmer insoweit diese Risiken schlagend werden keinerlei Ersatzpflichten.

(5) Vom Auftragnehmer angegebene Termine und Zeitpläne für die Fertigstellung von Produkten des Auftragnehmers oder Teilen davon sind bestmögliche Schätzungen und, sofern nicht anders schriftlich vereinbart, nicht bindend. Selbiges gilt für etwaige Honorarschätzungen: diese werden nach bestem Wissen erstellt; sie sind jedoch stets unverbindlich.

(6) Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer jeweils aktuelle Kontaktdaten (insbesondere Zustelladresse) bekannt zu geben. Der Auftragnehmer darf sich bis zur Bekanntgabe neuer Kontaktdaten auf die Gültigkeit der zuletzt vom Auftraggeber bekannt gegebenen Kontaktdaten verlassen, insbesondere Zustellung an die zuletzt bekannt gegebene Adresse vornehmen lassen.

3. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle Vorkehrungen zu treffen, um zu verhindern, dass die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Auftragnehmers 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 nimmt zur Kenntnis, dass seine hierfür notwendigen personenbezogenen Daten sowie Art und Umfang inklusive Leistungszeitraum der zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber vereinbarten Leistungen (sowohl Prüfungs- als auch Nichtprüfungsleistungen) zum Zweck der Überprüfung des Vorliegens von Befangenheits- oder Ausschließungsgründen und Interessenkollisionen in einem allfälligen Netzwerk, dem der Auftragnehmer angehört, verarbeitet und zu diesem Zweck an die übrigen Mitglieder dieses Netzwerkes auch ins Ausland übermittelt werden. Hierfür entbindet der Auftraggeber den Auftragnehmer nach dem Datenschutzgesetz und gemäß § 80 Abs 4 Z 2 WTBG 2017 ausdrücklich von dessen Verschwiegenheitspflicht. Der Auftraggeber kann die Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht jederzeit widerrufen.

4. Berichterstattung und Kommunikation

(1) (Berichterstattung durch den Auftragnehmer) Bei Prüfungen und Gutachten ist, soweit nichts anderes vereinbart wurde, ein schriftlicher Bericht zu erstatten.

(2) (Kommunikation an den Auftraggeber) Alle auftragsbezogenen Auskünfte und Stellungnahmen, einschließlich Berichte, (allesamt Wissenserklärungen) des Auftragnehmers, seiner Mitarbeiter, sonstiger Erfüllungsgehilfen oder Substitute („berufliche Äußerungen“) sind nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich erfolgen. Berufliche Äußerungen in elektronischen Dateiformaten, welche per Fax oder E-Mail oder unter Verwendung ähnlicher Formen der elektronischen Kommunikation (speicher- und wiedergabefähig und nicht mündlich dh zB SMS aber nicht Telefon) erfolgen, übermittelt oder bestätigt werden, gelten als schriftlich; dies gilt ausschließlich für berufliche Äußerungen. Das Risiko der Erteilung der beruflichen Äußerungen durch dazu Nichtbefugte und das Risiko der Übersendung dieser trägt der Auftraggeber.

(3) (Kommunikation an den Auftraggeber) Der Auftraggeber stimmt hiermit zu, dass der Auftragnehmer elektronische Kommunikation mit dem Auftraggeber (zB via E-Mail) in unverschlüsselter Form vornimmt. Der Auftraggeber erklärt, über die mit der Verwendung elektronischer Kommunikation verbundenen Risiken (insbesondere Zugang, Geheimhaltung, Veränderung von Nachrichten im Zuge der Übermittlung) informiert zu sein. Der Auftragnehmer, seine Mitarbeiter, sonstigen Erfüllungsgehilfen oder Substitute haften nicht für Schäden, die durch die Verwendung elektronischer Kommunikationsmittel verursacht werden.

(4) (Kommunikation an den Auftragnehmer) Der Empfang und die Weiterleitung von Informationen an den Auftragnehmer und seine Mitarbeiter sind bei Verwendung von Telefon – insbesondere in Verbindung mit automatischen Anrufbeantwortungssystemen, Fax, E-Mail und anderen Formen der elektronischen Kommunikation – nicht immer sichergestellt. Aufträge und wichtige Informationen gelten daher dem Auftragnehmer nur dann als zugegangen, wenn sie auch physisch (nicht (fern-)mündlich oder elektronisch) 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 Auftragnehmer gesandt werden. Die Übergabe von Schriftstücken an Mitarbeiter außerhalb der Kanzlei gilt nicht als Übergabe.

(5) (Allgemein) Schriftlich meint insoweit in Punkt 4 (2) nicht anderes bestimmt. Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unterschriftlichkeit). Eine fortgeschrittene elektronische Signatur (Art 26 eIDAS-VO, (EU) Nr. 910/2014) erfüllt das Erfordernis der Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unterschriftlichkeit), soweit dies innerhalb der Parteiendisposition liegt.

(6) (Werbliche Information) Der Auftragnehmer wird dem Auftraggeber wiederkehrend allgemeine steuerrechtliche und allgemeine wirtschaftsrechtliche Informationen elektronisch (zB per E-Mail) übermitteln. Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass er das Recht hat, der Zusendung von Direktwerbung jederzeit zu widersprechen.

5. Schutz des geistigen Eigentums des Auftragnehmers

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die im Rahmen des Auftrages vom Auftragnehmer 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 schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers an einen Dritten zur Nutzung der schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers.

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

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

6. Mängelbeseitigung

(1) Der Auftragnehmer ist berechtigt und verpflichtet, nachträglich hervorkommende Unrichtigkeiten und Mängel in seiner schriftlichen als auch mündlichen beruflichen Äußerung zu beseitigen, und verpflichtet, den Auftraggeber hiervon unverzüglich zu verständigen. Er ist berechtigt, auch über die ursprüngliche berufliche 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 Auftragnehmers bzw. – falls eine schriftliche berufliche Äußerung nicht abgegeben wird – sechs Monate nach Beendigung der beanstandeten Tätigkeit des Auftragnehmers.

(3) Der Auftraggeber hat bei Fehlschlägen der Nachbesserung etwaiger Mängel Anspruch auf Minderung. Soweit darüber hinaus Schadenersatzansprüche bestehen, gilt Punkt 7.

7. Haftung

(1) Sämtliche Haftungsregelungen gelten für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis, gleich aus welchem Rechtsgrund. Der Auftragnehmer haftet für Schäden im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis (einschließlich dessen Beendigung) nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Anwendbarkeit des § 1298 Satz 2 ABGB wird ausgeschlossen.

(2) Im Falle grober Fahrlässigkeit beträgt die Ersatzpflicht des Auftragnehmers höchstens das zehnfache der Mindestversicherungssumme der Berufshaftpflichtversicherung gemäß § 11 Wirtschaftstreuhänderberufsgesetz 2017 (WTBG 2017) in der jeweils geltenden Fassung.

(3) Die Beschränkung der Haftung gemäß Punkt 7 (2) bezieht sich auf den einzelnen Schadensfall. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinander folgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als eine einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. Ein einheitlicher Schaden bleibt ein einzelner Schadensfall, auch wenn er auf mehreren Pflichtverletzungen beruht. Weiters ist, außer bei vorsätzlicher Schädigung, eine Haftung des Auftragnehmers für entgangenen Gewinn sowie Begleit-, Folge-, Neben- oder ähnliche Schäden, ausgeschlossen.

(4) 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.

(5) Im Falle der (tatbestandsmäßigen) Anwendbarkeit des § 275 UGB gelten dessen Haftungsregeln auch dann, wenn an der Durchführung des Auftrages mehrere Personen beteiligt gewesen oder mehrere zum Ersatz verpflichtende Handlungen begangen worden sind und ohne Rücksicht darauf, ob andere Beteiligte vorsätzlich gehandelt haben.

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

(7) Wird die Tätigkeit unter Einschaltung eines Dritten, z.B. eines Daten verarbeitenden Unternehmens, durchgeführt, so gelten mit Benachrichtigung des Auftraggebers darüber nach Gesetz oder Vertrag be- oder entstehende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche gegen den Dritten als an den Auftraggeber abgetreten. Der

Auftragnehmer haftet, unbeschadet Punkt 4. (3), diesfalls nur für Verschulden bei der Auswahl des Dritten.

(8) Eine Haftung des Auftragnehmers Dritten gegenüber ist in jedem Fall ausgeschlossen. Geraten Dritte mit der Arbeit des Auftragnehmers wegen des Auftraggebers in welcher Form auch immer in Kontakt hat der Auftraggeber diese über diesen Umstand ausdrücklich aufzuklären. Soweit ein solcher Haftungsausschluss gesetzlich nicht zulässig ist oder eine Haftung gegenüber Dritten vom Auftragnehmer ausnahmsweise übernommen wurde, gelten subsidiär diese Haftungsbeschränkungen jedenfalls auch gegenüber Dritten. Dritte können 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 Zuvorkommen befriedigt. Der Auftraggeber wird den Auftragnehmer und dessen Mitarbeiter von sämtlichen Ansprüchen Dritter im Zusammenhang mit der Weitergabe schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers an diese Dritte schad- und klaglos halten.

(9) Punkt 7 gilt auch für allfällige Haftungsansprüche des Auftraggebers im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis gegenüber Dritten (Erfüllungs- und Besorgungshelfen des Auftragnehmers) und den Substituten des Auftragnehmers.

8. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

(1) Der Auftragnehmer ist gemäß § 80 WTBG 2017 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) Soweit es zur Verfolgung von Ansprüchen des Auftragnehmers (insbesondere Ansprüche auf Honorar) oder zur Abwehr von Ansprüchen gegen den Auftragnehmer (insbesondere Schadenersatzansprüche des Auftraggebers oder Dritter gegen den Auftragnehmer) notwendig ist, ist der Auftragnehmer von seiner beruflichen Verschwiegenheitspflicht entbunden.

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

(4) Der Auftragnehmer ist datenschutzrechtlich Verantwortlicher im Sinne der Datenschutz-Grundverordnung („DSGVO“) hinsichtlich aller im Rahmen des Auftrages verarbeiteter personenbezogener Daten. Der Auftragnehmer ist daher befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Grenzen des Auftrages zu verarbeiten. Dem Auftragnehmer überlassene Materialien (Papier und Datenträger) werden grundsätzlich nach Beendigung der diesbezüglichen Leistungserbringung dem Auftraggeber oder an vom Auftraggeber namhaft gemachte Dritte übergeben oder wenn dies gesondert vereinbart ist vom Auftragnehmer verwahrt oder vernichtet. Der Auftragnehmer ist berechtigt Kopien davon aufzubewahren soweit er diese zur ordnungsgemäßen Dokumentation seiner Leistungen benötigt oder es rechtlich geboten oder beruflich üblich ist.

(5) Sofern der Auftragnehmer den Auftraggeber dabei unterstützt, die den Auftraggeber als datenschutzrechtlich Verantwortlichen treffenden Pflichten gegenüber Betroffenen zu erfüllen, so ist der Auftragnehmer berechtigt, den entstandenen tatsächlichen Aufwand an den Auftraggeber zu verrechnen. Gleiches gilt, für den Aufwand der für Auskünfte im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis anfällt, die nach Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht durch den Auftraggeber gegenüber Dritten diesen Dritten erteilt werden.

9. Rücktritt und Kündigung („Beendigung“)

(1) Die Erklärung der Beendigung eines Auftrags hat schriftlich zu erfolgen (siehe auch Punkt 4 (4) und (5)). Das Erlöschen einer bestehenden Vollmacht bewirkt keine Beendigung des Auftrags.

(2) Soweit nicht etwas anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung beenden. Der Honoraranspruch bestimmt sich nach Punkt 11.

(3) Ein Dauerauftrag (befristeter oder unbefristeter Auftrag über, wenn auch nicht ausschließlich, die Erbringung wiederholter Einzelleistungen, auch mit Pauschalvergütung) kann allerdings, soweit nichts anderes schriftlich vereinbart ist, ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes nur unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten („Beendigungsfrist“) zum Ende eines Kalendermonats beendet werden.

(4) Nach Erklärung der Beendigung eines Dauerauftrags – sind, soweit im Folgenden nicht abweichend bestimmt, nur jene einzelnen Werke vom Auftragnehmer noch fertigzustellen (verbleibender Auftragsstand), deren vollständige Ausführung innerhalb der Beendigungsfrist (grundsätzlich) möglich ist, soweit diese innerhalb eines Monats nach Beginn des Laufs der Beendigungsfrist dem Auftraggeber schriftlich im Sinne des Punktes 4 (2) bekannt gegeben werden. Der verbleibende Auftragsstand ist innerhalb der Beendigungsfrist fertig zu stellen, sofern sämtliche erforderlichen Unterlagen rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden und soweit nicht ein wichtiger Grund vorliegt, der dies hindert.

(5) Wären bei einem Dauerauftrag mehr als 2 gleichartige, üblicherweise nur einmal jährlich zu erstellende Werke (z.B. Jahresabschlüsse, Steuererklärungen etc.) fertig zu stellen, so zählen die über 2 hinaus gehenden Werke nur bei ausdrücklichem Einverständnis des Auftraggebers zum verbleibenden Auftragsstand. Auf diesen Umstand ist der Auftraggeber in der Bekanntgabe gemäß Punkt 9 (4) gegebenenfalls ausdrücklich hinzuweisen.

10. Beendigung bei Annahmeverzug und unterlassener Mitwirkung des Auftraggebers und rechtlichen Ausführungshindernissen

(1) Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Auftragnehmer angebotenen Leistung in Verzug oder unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach Punkt 2. oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Auftragnehmer zur fristlosen Beendigung des Vertrages berechtigt. Gleiches gilt, wenn der Auftraggeber eine (auch teilweise) Durchführung des Auftrages verlangt, die, nach begründetem Dafürhalten des Auftragnehmers, nicht der Rechtslage oder beruflich üblichen Grundsätzen entspricht. Seine Honoraransprüche bestimmen sich nach Punkt 11. Annahmeverzug sowie unterlassene Mitwirkung seitens des Auftraggebers begründen auch dann den Anspruch des Auftragnehmers auf Ersatz der ihm hierdurch entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, wenn der Auftragnehmer von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

(2) Bei Verträgen über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabenverrechnung ist eine fristlose Beendigung durch den Auftragnehmer gemäß Punkt 10 (1) zulässig, wenn der Auftraggeber seiner Mitwirkungspflicht gemäß Punkt 2. (1) zweimal nachweislich nicht nachkommt.

11. Honoraranspruch

(1) Unterbleibt die Ausführung des Auftrages (z.B. wegen Rücktritt oder Kündigung), so gebührt dem Auftragnehmer gleichwohl das vereinbarte Entgelt (Honorar), wenn er zur Leistung bereit war und durch Umstände, deren Ursache auf Seiten des Auftraggebers liegen, ein bloßes Mitverschulden des Auftragnehmers bleibt diesbezüglich außer Ansatz, daran gehindert worden ist; der Auftragnehmer 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) Bei Beendigung eines Dauerauftrags gebührt das vereinbarte Entgelt für den verbleibenden Auftragsstand, sofern er fertiggestellt wird oder dies aus Gründen, die dem Auftraggeber zuzurechnen sind, unterbleibt (auf Punkt 11. (1) wird verwiesen). Vereinbarte Pauschalhonorare sind gegebenenfalls zu aliquotieren.

(3) Unterbleibt eine zur Ausführung des Werkes erforderliche Mitwirkung des Auftraggebers, so ist der Auftragnehmer 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 Punkt 11. (1).

(4) Bei Nichteinhaltung der Beendigungsfrist gemäß Punkt 9. (3) durch den Auftraggeber, sowie bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 10. (2) durch den Auftragnehmer behält der Auftragnehmer den vollen Honoraranspruch für drei Monate.

12. Honorar

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit vereinbart ist, wird jedenfalls gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessene Entlohnung geschuldet. Höhe und Art des Honoraranspruchs des Auftragnehmers ergeben sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen.

(2) Die kleinste verrechenbare Leistungseinheit beträgt eine Viertelstunde.

(3) Auch die Wegzeit wird im notwendigen Umfang verrechnet.

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

(5) Erweist sich durch nachträglich hervorgekommene besondere Umstände oder auf Grund besonderer Inanspruchnahme durch den Auftraggeber ein bereits vereinbartes Entgelt als unzureichend, so hat der Auftragnehmer den Auftraggeber darauf hinzuweisen und sind Nachverhandlungen zur Vereinbarung eines angemessenen Entgelts zu führen (auch bei unzureichenden Pauschalhonoraren).

(6) Der Auftragnehmer verrechnet die Nebenkosten und die Umsatzsteuer zusätzlich. Beispielhaft aber nicht abschließend im Folgenden (7) bis (9):

(7) Zu den verrechenbaren Nebenkosten zählen auch belegte oder pauschalierte Barauslagen, Reisespesen (bei Bahnfahrten 1. Klasse), Diäten, Kilometergeld, Kopierkosten und ähnliche Nebenkosten.

(8) Bei besonderen Haftpflichtversicherungserfordernissen zählen die betreffenden Versicherungsprämien (inkl. Versicherungssteuer) zu den Nebenkosten.

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

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

(11) 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 in § 456 1. und 2. Satz UGB festgelegten Höhe.

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

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

(14) 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.

(15) Falls bei Aufträgen betreffend die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabenverrechnung 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. Sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist, gilt das Honorar als jeweils für ein Auftragsjahr vereinbart.

(16) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen im Zusammenhang mit den im Punkt 12. (15) genannten Tätigkeiten, insbesondere Feststellungen über das prinzipielle Vorliegen einer Pflichtversicherung, erfolgt nur aufgrund eines besonderen Auftrages.

(17) Der Auftragnehmer kann entsprechende Vorschüsse verlangen und seine (fortgesetzte) Tätigkeit von der Zahlung dieser Vorschüsse abhängig machen. Bei Daueraufträgen darf die Erbringung weiterer Leistungen bis zur Bezahlung früherer Leistungen (sowie allfälliger Vorschüsse gemäß Satz 1) verweigert werden. Bei Erbringung von Teilleistungen und offener Teilhonorierung gilt dies sinngemäß.

(18) Eine Beanstandung der Arbeiten des Auftragnehmers berechtigt, außer bei offenkundigen wesentlichen Mängeln, nicht zur auch nur teilweisen Zurückhaltung der ihm nach Punkt 12 zustehenden Honorare, sonstigen Entgelte, Kostenersätze und Vorschüsse (Vergütungen).

(19) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Auftragnehmers auf Vergütungen nach Punkt 12. ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

13. Sonstiges

(1) Im Zusammenhang mit Punkt 12. (17) wird auf das gesetzliche Zurückbehaltungsrecht (§ 471 ABGB, § 369 UGB) verwiesen; wird das Zurückbehaltungsrecht zu Unrecht ausgeübt, haftet der Auftragnehmer grundsätzlich gemäß Punkt 7. aber in Abweichung dazu nur bis zur Höhe seiner noch offenen Forderung.

(2) Der Auftraggeber hat keinen Anspruch auf Ausfolgung von im Zuge der Auftragerfüllung vom Auftragnehmer erstellten Arbeitspapieren und ähnlichen Unterlagen. Im Falle der Auftragerfüllung unter Einsatz elektronischer Buchhaltungssysteme ist der Auftragnehmer berechtigt, nach Übergabe sämtlicher vom Auftragnehmer auftragsbezogen damit erstellter Daten, für die den Auftraggeber eine Aufbewahrungspflicht trifft, in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format an den Auftraggeber bzw. an den nachfolgenden Wirtschaftstreuhänder, die Daten zu löschen. Für die Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format hat der Auftragnehmer Anspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12 gilt sinngemäß). Ist eine Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format aus besonderen Gründen unmöglich oder unzulässig, können diese ersatzweise im Vollausdruck übergeben werden. Eine Honorierung steht diesfalls dafür nicht zu.

(3) Der Auftragnehmer 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 Auftragnehmer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die der Auftraggeber in Urschrift besitzt und für Schriftstücke, die einer Aufbewahrungspflicht nach den für den Auftragnehmer geltenden rechtlichen Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäsche unterliegen. Der Auftragnehmer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen. Sind diese Unterlagen bereits einmal an den Auftraggeber übermittelt worden so hat der Auftragnehmer Anspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12. gilt sinngemäß).

(4) Der Auftraggeber hat die dem Auftragnehmer übergebenen Unterlagen nach Abschluss der Arbeiten binnen 3 Monaten abzuholen. Bei Nichtabholung übergebener Unterlagen kann der Auftragnehmer nach zweimaliger nachweislicher Aufforderung an den Auftraggeber, übergebene Unterlagen abzuholen, diese auf dessen Kosten zurückstellen und/oder ein angemessenes Honorar in Rechnung stellen (Punkt 12. gilt sinngemäß). Die weitere Aufbewahrung kann auch auf Kosten des Auftraggebers durch Dritte erfolgen. Der Auftragnehmer haftet im Weiteren nicht für Folgen aus Beschädigung, Verlust oder Vernichtung der Unterlagen.

(5) Der Auftragnehmer 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 Auftragnehmers rechnen musste.

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

14. Anzuwendendes Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

(1) Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt ausschließlich österreichisches Recht unter Ausschluss des nationalen Verweisungsrechts.

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

(3) Gerichtsstand ist – mangels abweichender schriftlicher Vereinbarung – das sachlich zuständige Gericht des Erfüllungsortes.

II. TEIL

15. Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

- (1) Für Verträge zwischen Wirtschaftstreuhändern und Verbrauchern gelten die zwingenden Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes.
- (2) Der Auftragnehmer haftet nur für vorsätzliche und grob fahrlässige verschuldete Verletzung der übernommenen Verpflichtungen.
- (3) Anstelle der im Punkt 7 Abs 2 normierten Begrenzung ist auch im Falle grober Fahrlässigkeit die Ersatzpflicht des Auftragnehmers nicht begrenzt.
- (4) Punkt 6 Abs 2 (Frist für Mängelbeseitigungsanspruch) und Punkt 7 Abs 4 (Geltendmachung der Schadenersatzansprüche innerhalb einer bestimmten Frist) gilt nicht.
- (5) Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG:

Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung nicht in den vom Auftragnehmer 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 Auftragnehmers 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 Auftragnehmer 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 Auftragnehmern 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 Auftragnehmers enthält, dem Auftragnehmer 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 Auftragnehmer 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 Auftragnehmer 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 Auftragnehmer hat der Verbraucher ein Entgelt nur dann zu zahlen, wenn er vorher auf diese Zahlungspflicht hingewiesen worden ist.

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

- (7) Mängelbeseitigung: Punkt 6 wird ergänzt:

Ist der Auftragnehmer 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 Auftragnehmer gesendet zu erhalten, so kann dieser diese Übersendung auf seine Gefahr und Kosten vornehmen.

- (8) Gerichtsstand: Anstelle Punkt 14. (3) gilt:

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 Auftragnehmer zu Werkleistungen und der Verbraucher zu wiederholten Geldzahlungen verpflichtet 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 Auftragnehmers 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.