

Bericht an den Gemeinderat

GZ.: A 8-021515/2006/0330
A 8-20081/2006-0334

Bearbeiterin: Mag.® Ulrike Temmer

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

Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen
und Immobilien
BerichterstellerIn:

Ch. P. Baum.....

Graz, 25. April 2024

Die GBG Gebäude-und Baumanagement Graz GmbH plant in der am 17.05.2024 stattfindenden Generalversammlung die Beschlussfassung folgender Punkte:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Beschlussfassung über die Genehmigung und Feststellung des Jahresabschlusses 2023 und über die Kenntnisnahme des Lageberichtes und des Corporate Governance Berichtes für das Geschäftsjahr 2023
3. Beschlussfassung über den Vortrag des Bilanzgewinnes in Höhe von € 0,00 auf neue Rechnung
4. Beschlussfassung über die Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2023
5. Beschlussfassung über die Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023
6. Allfälliges

Gemäß § 87 Abs 4 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl Nr 130/1967, idF Nr 20/2024, ist dem Vertreter der Stadt Graz, in der Generalversammlung, der GBG Gebäude-und Baumanagement Graz GmbH und der Holding Graz – Kommunale Dienstleistungen GmbH, in beiden Stadtrat Manfred Eber, die Ermächtigung zur Stimmabgabe durch den Gemeinderat in der ordentlichen Generalversammlung am 17.05.2024 zu erteilen.

Allgemeine Angaben zur Gesellschaft:

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

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

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

Geschäftsführer der Gesellschaft ist Mag. Günter Hirner, er vertritt seit 22.12.2010 selbständig.
Prokurist ist Ing. Rainer Plösch, er vertritt seit 10.2.2023 selbständig.

Durch die Erteilung von Handlungsvollmachten an Mag.^a Angelika Fischmann, DI (FH) Lorenz Pirkel, Mag.^a Sabine Hübel, wurde auch im Krankheits- bzw. Urlaubsfall eines der beiden Geschäftsbereichsleiter das 4 Augenprinzip sichergestellt.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 21.3.2024, GZ: A 8 – 21515/2006-329, A 8 – 20081/2006-331, erfolgte wegen der Pensionierung von Frau Mag.^a Angelika Fischmann eine Nachbesetzung dieser Position und wurde aus diesem Grund die Erteilung der Handlungsvollmacht an die langjährige Mitarbeiterin Mag.^a Dana Sladek-Andraschko genehmigt.

Unternehmensgegenstand:

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

Maßnahmen zur Erreichung dieses Zieles sind insbesondere:

- Der Abschluss bzw. die Vermittlung von Kauf-, Tausch-, Pacht-, Leasing-, Miet-, Baurechts-, Bauträger-, und Darlehensverträgen, Optionen, sowie aller zur Erreichung des Gesellschaftszweckes notwendigen Rechtsgeschäfte;
- Grundstückszusammenlegungen bzw. Liegenschaftsteilungen;
- Aufschließung bzw. Baureifmachung von Grundflächen;
- Verwaltung von Liegenschaften;
- Erbringung von Facility Services inklusive CAFM-Leistungen (Computer Aided Facility Management)
- Erstellung von Studien und Projekten, sowie Finanzierungsplänen.

b) Die Gründung von Gesellschaften, der Erwerb von und die Beteiligung an Unternehmen und Gesellschaften sowie die Übernahme der Geschäftsführung und Vertretung solcher Gesellschaften.

c) Die Servicierung der Gesellschafterin Stadt Graz bei der Erfüllung ihrer hoheitlichen (nichtunternehmerischen) Aufgaben. Die dafür anfallenden Kosten im Rahmen der Erbringung von Facility Services werden von der Stadt Graz ersetzt. Facility Services sind insbesondere: Bewirtschaftung von Immobilien (Reinigung, Hausverwaltung, Energiemanagement, HausarbeiterInnen-tätigkeiten usf.), Küchenservice, Werkstättenleistungen (Reparaturen, Instandhaltung usf.), Versicherungs-, Beschaffungswesen und Forstbewirtschaftung.

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

Zu TOP 2 - Genehmigung des Jahresabschlusses und zur Kenntnisnahme des Lageberichts und des Corporate Governance Berichtes für das Geschäftsjahr 2023

Der Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 wurde von der K&E Wirtschaftstreuhand GmbH erstellt und liegt als integrierender Bestandteil dieser Beschlussfassung bei.

Auszug aus dem Soll- Ist Vergleich 2023:

Laut des von der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH übermittelten Jahres Soll-Ist Vergleiches 2023 stellen sich Budget- und Ist- Zahlen der Jahres-G&V 2023 wie folgt dar:

Name Beteiligungsgesellschaft:

GBG Gebäude-und Baumanagement Graz GmbH

| in T Euro | | Budget Gesamtjahr bzw Dez 2023 | Ist Gesamtjahr bzw Dez 2023 | Abweichung Budget-IST | Abweichung in % |
|----------------|---|--------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|--------------------|
| G&V | | | | | |
| | Umsatzerlöse | 70.014 | 64.723 | -5.291 | -7,56 |
| davon | a. Mieterlös/Baurechtszins aus Immobilienranchen | 3.487 | 3.487 | 0 | 0,00 |
| | b. Mietverhältnisse Graz & graznahe Tochtergesellschaften | 1.393 | 1.393 | 0 | 0,00 |
| | c. Fremdvermietung | 540 | 557 | 17 | 3,18 |
| | d. Leistungsentgelte Stadt Graz inkl. Eigenbetriebe | 61.447 | 55.098 | -6.349 | -10,33 |
| | e. Erlöse Verkauf Grundstücke des UV | 0 | 19 | 19 | - |
| | f. Sonstige Erlöse | 3.148 | 4.170 | 1.022 | 32,46 |
| | Sonstige Erträge | -20.784 | -15.725 | 5.060 | 24,34 |
| davon | Bestandsveränderung | -21.014 | -16.149 | 4.865 | 23,15 |
| | Aktivierte Eigenleistungen | 0 | 49 | 49 | - |
| | aufgelöste Investitionszuschüsse | 113 | 119 | 6 | 4,88 |
| | übrige Erträge | 116 | 257 | 141 | 120,87 |
| | Materialaufwand u. bezog. Leistungen | -24.759 | -24.051 | 708 | 2,86 |
| | Personalaufwand | -19.409 | -18.894 | 514 | 2,65 |
| | Sachaufwand | -4.775 | -5.039 | -264 | -5,52 |
| | EBITDA | 287 | 1.015 | 728 | 253,49 |
| | Abschreibung | -2.157 | -2.149 | 8 | 0,36 |
| | EBIT | -1.870 | -1.135 | 735 | 39,32 |
| | Erträge aus Beteiligungen, WP, FAV | 0 | 2 | 2 | 691,85 |
| | Aufwendungen aus Beteiligungen, WP, FAV | 0 | 0 | 0 | - |
| | Zinsen/Finanzergebnis | -5 | 20 | 25 | 510,46 |
| | Ertragsteuer | -2 | 7 | 9 | 491,71 |
| | Ergebnis | -1.876 | -1.106 | 770 | 41,07 |

Investitionen

Anlagenzugang (exkl. FAV)

1.571

839

-732

-46,58

Personal

Ø VZÄ

378,90

378,60

0

-0,08

Umsatz, sonstige Erlöse:

Baumanagement: Niedrigere Abrechnung der Projekte VS Statteggerstrasse Andritz (-4,52 Mio) und VS Puntigam (-637 Tsd) aufgrund zu hoher Indexannahmen. Verschiebung von Projektabschlüssen (-2,03 Mio) und Fertigstellung Projekte aus Vorjahr (+2,29 Mio)

Werkstätten, Hausverwaltung: Verzögerung bei Fertigstellung von Aufträgen (-1,27 Mio), Hausverwaltungsprojekte aus Vorjahren abgeschlossen (+597 Tsd).

Reinigung, Forst, Managementservices: im Bereich Reinigung Abwicklung von zusätzlichen externen Kundenaufträgen und Umsatzerhöhung durch nicht geplante Neuausschreibung bei Holding (insg. +224 Tsd)

Bestandsveränderung: Die BVÄ- Entwicklung (+4,8 Mio) steht im direkten Zusammenhang mit zeitlichen Projektverschiebungen bzw. niedrigeren Abrechnungen;

Materialaufwand, bezogene Leistungen:

Rückgang bei Fremdleistungen insb. bei Baumanagement durch zeitliche Projektverschiebungen und zu hoher Preiskalkulation (+2,99 Mio). Im Bereich Werkstätten und Hausverwaltung durch Neuaufträge und Fertigstellung von Vorjahresaufträgen Anstieg von Materialaufwand und

Fremdleistungen (insg. -1,7 Mio). Aufgrund Personalmangel im Reinigungsbereich tw. monatsweise Umstellung auf Fremdleistungen (-558 Tsd)

Personalaufwand:

Personalaufwand unter Planwert, da Nachbesetzungen teilweise nicht bzw. erst zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt wurden. Durch vermehrte Fremdreinigungen Einsparungen bei geplanten Personalaufwand im Reinigungsbereich (+ 294 Tsd)

Sachaufwand:

Durch höhere Inanspruchnahme von Fremdleistungen bei Werkstätten signifikanter Anstieg von nicht verrechenbarer Vorsteuer (-270 Tsd)

Investitionen:

Investitionen unter Budget durch zeitliche Verschiebungen bei Projekt Girardihaus (-704 Tsd).

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

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

Nachstehende Geschäftsfälle aus 2018 (Immobilien-Rückgliederung, Schuldübernahme) haben auch Bedeutung für das Geschäftsjahr 2023.

Mit der Immobilien- Rückgliederung hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 14.12.2017 die Aufgabenrückgliederung gem. Art 34 Budgetbegleitgesetz idgF von der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH an die Stadt Graz beschlossen. Damit untrennbar verknüpft war auch die Rückübertragung des für die Erfüllung dieser Aufgaben notwendigen Immobilienvermögens. Die Rückübertragung erfolgt in 2 Phasen. Die zweite ist für 2026 geplant.

Schuldübernahme:

Ebenso hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 14.12.2017 beschlossen, die langfristigen Finanzierungsverpflichtungen der GBG samt aller damit verbundenen Rechte und Pflichten mit Wirksamkeit zum 01.01.2018 an die Stadt Graz zu übertragen. Die Stadt Graz ist damit als Schuldner anstelle der GBG eingetreten (Schuldübernahme gem. § 1405 ABGB). Im Jahresabschluss der GBG zum 31.12.2018 waren diese Verbindlichkeiten nicht mehr ausgewiesen. Soweit die Gläubiger der entsprechenden Finanzierungsverträge der Schuldübernahme gem. § 1405 ABGB zugestimmt haben, wurde die GBG auch im Außenverhältnis wirksam von dieser Schuld befreit.

Soweit Gläubigerzustimmungen zur Schuldübernahme noch nicht vorhanden sind, liegt dennoch eine Erfüllungsübernahme gem. § 1404 ABGB vor, die aus wirtschaftlicher Sicht zu einer Befreiung der GBG von dieser Verpflichtung führt. Da in diesen Fällen die GBG jedoch aus formaler Sicht noch Schuldner der Finanzierungsverpflichtungen ist, werden diese als Eventualverbindlichkeit unter der Bilanz ausgewiesen. Gleiches gilt für die negativen Marktwerte der Swaps. Die Eventualverbindlichkeiten betragen per 31.12. 2023 EUR 105.836.932,33 (VJ.: 114.522.887,60).

Ergebnisabführungsvertrag:

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

vom 2.12.2004 außer Kraft gesetzt.

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

Die GBG hat sich im Gesellschaftsvertrag, Präambel Pkt. 7, verpflichtet jährlich einen **Corporate Governance Bericht** im Sinne des Artikel 1 des Unternehmensrecht-Änderungsgesetz 2008 iVm § 243 (b) UGB in der Fassung des AktRÄG 2009 vorzulegen. Der Bericht 2023 liegt ebenfalls als integrierender Bestandteil dieser Beschlussfassung bei.

Bestätigungsvermerk

Die Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens zum 31.12.2023 sowie der Ertragslage des Unternehmens für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2023 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss.

Es wurde ein **uneingeschränkter Bestätigungsvermerk** erteilt.

Der Bilanz- und Prüfungsausschuss hat den Jahresabschluss 2023 vorgeprüft. Der Aufsichtsrat, dem der Bericht des Prüfungsausschusses unterbreitet wurde, hat in seiner Sitzung am 12.03.2023 nach Prüfung sowohl den Jahresabschluss als auch den Prüfbericht einstimmig zur Kenntnis genommen und empfiehlt der Generalversammlung den Prüfbericht und den Jahresabschluss zum 31.12.2023 mit einem Bilanzgewinn/Bilanzverlust in Höhe von EUR 0,00 zu genehmigen und somit festzustellen.

Zu TOP 3 – Verwendung des Bilanzergebnisses 2023

Der Generalversammlung wird die Verwendung des Bilanzgewinns der GBG zum 31.12.2023 in Höhe von EUR 0,00 vorgeschlagen.

Der Bilanzgewinn von 0,00 ergibt sich aus dem Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 1.105.651,66 sowie der Auflösung von Gewinnrücklagen in Höhe von EUR 6.411.842,66 und soll auf Rechnung des Eigenkapitals vorgetragen werden.

Zu TOP 4 - Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2023

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen wird der Generalversammlung empfohlen dem Geschäftsführer Mag. Günter Hirner die Entlastung für das Geschäftsjahr 2023 zu erteilen.

Zu TOP 5 - Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen und der vorstehenden Ausführungen wird der Generalversammlung empfohlen den Mitgliedern des Aufsichtsrates die Entlastung für das Geschäftsjahr 2023 zu erteilen.

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

Antrag,

der Gemeinderat wolle gemäß § 87 Abs 4 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBINr 130/1967 idF LGBl Nr 20/2024, beschließen:

Dem Vertreter der Stadt Graz, in der Generalversammlung, der GBG Gebäude-und Baumanagement Graz GmbH und der Holding Graz – Kommunale Dienstleistungen GmbH, in beiden Stadtrat Manfred Eber, wird die Ermächtigung zur Stimmabgabe durch den Gemeinderat in der ordentlichen Generalversammlung am 17.05.2024 wie folgt erteilt:

1. Ad TOP 2 Zustimmung zur die Genehmigung und Feststellung des Jahresabschlusses 2023 und zur Kenntnissnahme des Lageberichtes und des Corporate Governance Berichtes für das Geschäftsjahr 2023
2. Ad TOP 3 – Zustimmung zum Vortrag des Bilanzgewinnes in Höhe von € 0,00 auf neue Rechnung
3. Ad TOP 4 – Zustimmung zur Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2023
4. Ad TOP 5 – Zustimmung zur Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023

Beilage in Papierform:

Vollmacht

Beilagen elektronisch übermittelt:

Prüfbericht der GBG zum 31.12.2023

Bericht des Bilanz- und Prüfungsausschusses an den Aufsichtsrat

Bericht des Aufsichtsrates an Eigentümerversammler

Gewinnverwendungsvorschlag 2023

Corporate Governance Bericht 2023 inkl.

Compliance Bericht 2023

Die Bearbeiterin:

Mag.^a Ulrike Temmer
(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand:

Mag. Johannes Müller
(elektronisch unterschrieben)

Der Finanzreferent:

Stadtrat Manfred Eber
(elektronisch unterschrieben)

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

25.04.2024

Der Vorsitzende:

[Handwritten signature]

einstimmig

Die Schriftführerin:

[Handwritten signature]

| | | | |
|-------------------------------------|---|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen | <input type="checkbox"/> | nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung |
| <input type="checkbox"/> | bei Anwesenheit von GemeinderätInnen | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | einstimmig | <input type="checkbox"/> | mehrheitlich (mit Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen. |
| <input type="checkbox"/> | Beschlussdetails siehe Beiblatt | | |
| Graz, am 25.04.2024 | | Der/die Schriftführerin: | |
| | | <i>[Handwritten signature]</i> i.v. | |

| | | |
|---|--------------|--|
|  | Signiert von | Temmer Ulrike |
| | Zertifikat | CN=Temmer Ulrike,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT, |
| | Datum/Zeit | 2024-04-15T11:15:58+02:00 |
| | Hinweis | Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden. |

| | | |
|---|--------------|--|
|  | Signiert von | Müller Johannes |
| | Zertifikat | CN=Müller Johannes,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT, |
| | Datum/Zeit | 2024-04-15T12:51:58+02:00 |
| | Hinweis | Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden. |

| | | |
|---|--------------|--|
|  | Signiert von | Eber Manfred |
| | Zertifikat | CN=Eber Manfred,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT, |
| | Datum/Zeit | 2024-04-15T13:53:43+02:00 |
| | Hinweis | Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden. |

GZ.: A 8 – 021515/2006/0330

A 8 – 020081/2006/0334

GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH (kurz GBG)

Neutorgasse 57, 8010 Graz

FN.: 165279h

Graz, 25.04.2024

VOLLMACHT

GBG:

| | | |
|------------------------|-----------|--------|
| Stammkapital/€ | 73.000,00 | |
| Gesellschafter: | | Anteil |
| Stadt Graz | 72.635,00 | 99,50% |
| Holding Graz | 365,00 | 0,50% |

Der Vertreter der Stadt Graz in der Generalversammlung der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH (kurz GBG), StR Manfred Eber, wird ermächtigt in der Generalversammlung am 17.05.2024 im Sinne der Ausführungen im Motivenbericht insbesondere folgenden Anträgen zuzustimmen:

1. Zustimmung, Genehmigung und Feststellung des Jahresabschlusses 2023 und zur Kenntnisnahme des Lageberichtes und des Corporate Governance Berichtes für das Geschäftsjahr 2023
2. Zustimmung zum Vortrag des Bilanzgewinnes in Höhe von € 0,00 auf neue Rechnung
3. Zustimmung zur Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2023
4. Zustimmung zur Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023

Für die Stadt Graz:

(Unterschrieben aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 25.04.2024,
 GZen.: A 8-021515/2006/0330, A 8-020081/2006-0334)

Die Bürgermeisterin:

Elke Kahr