

Bericht an den Gemeinderat

BearbeiterIn: Mag.^a Ulrike Temmer

GZ: A8 – 21515/2006 - 190

Personal,-Finanz- Beteiligungs- und
Immobilienausschuss

Betreff: GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH,
Stimmrechtsermächtigung für den Vertreter der
Stadt Graz gem. § 87 Abs 2 des Statutes der
Landeshauptstadt Graz 1967;

BerichterstatteIn:

.....
Graz, 23.4.2015

Die GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH, im folgenden GBG genannt, plant im Rahmen der Generalversammlung, der Termin ist noch nicht bekannt, die Behandlung folgender Tagesordnung:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Beschlussfassung über die Genehmigung des Jahresabschlusses 2014 und zur Kenntnisnahme des Lageberichtes und des Corporate Governance Berichtes für das Geschäftsjahr 2014
3. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzergebnisses 2014
4. Beschlussfassung über die Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2014
5. Beschlussfassung über die Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2014
6. Allfälliges

Gemäß § 87 Abs. 2 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl Nr 130/1967, idF LGBl Nr 77/2014, ist dem Vertreter der Stadt Graz in der Gesellschaft, Stadtrat Univ.- Doz. DI Dr. Gerhard Rüscher, die Ermächtigung zur Stimmabgabe in der Generalversammlung zu erteilen.

Auszug aus Soll-Ist-Vergleich 2014

Laut des von der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH übermittelten Jahres Soll- Ist Vergleiches 2014 stellen sich Budget- und Ist- Zahlen in der Jahres G&V 2014 wie folgt dar (in Tsd) :

	Budget Gesamtjahr bzw Dez 2014	Ist Gesamtjahr bzw Dez 2014	Abweichung Budget-IST	Abweichung in %
Umsatzerlöse und sonstige Erlöse	49.814	64.085	14.271	28,65
a. Mieterlös/Baurechtszins aus Immobilienfranchen	19.786	19.633	-153	-0,77
b. Mietverhältnisse Graz & graznahe Tochtergesellschaften	4.563	4.403	-161	-3,52
c. Fremdvermietung	2.159	1.985	-174	-8,04
Sonstige Erlöse; Erlöse Verkäufe UV; Erträge Abgang AV	23.306	38.064	14.758	63,32
Materialaufwand u. bezog. Leistungen	-10.782	-22.848	-12.065	111,90
Personalaufwand	-13.636	-13.554	82	-0,60
Sachaufwand	-6.565	-7.782	-1.218	18,55
EBITDA	18.831	19.901	1.071	5,69
Abschreibung	-8.786	-9.622	-836	9,52
EBIT	10.045	10.280	235	2,34
Erträge aus Beteiligungen, WP, FAV	111	114	2	n.a.
Zinsen/Finanzergebnis	-11.609	-11.477	132	-1,13
Ertragsteuer	-4	-38	-35	998,41
Ergebnis	-1.456	-1.122	334	-22,93
Investitionen	-12.647	-11.740	907	-7,17

Umsatz, sonstige Erlöse:

Mieterlöse durch geringere Valorisierung (-340 Tsd) unter Plan; geringere Kundenaufträge (-1,2 Mio) ; nicht budgetierte Erlöse aus Grundstücksverkäufen (Triester Strasse 10 Mio; Schloss Reinthal 2,3 Mio). Nicht geplante Bestandsveränderung Projekte und Eigenleistungen (3,2 Mio).

Ohne Berücksichtigung von Grundstücksverkäufen kommt das EBITDA-Ist i.H.v. EUR 18.141 Mio. unter der Planung von EUR 18.642.- Mio zu liegen.

Materialaufwand u. bezogene Leistungen:

Höherer Aufwand insb. verursacht durch Buchwert Grundstücksverkäufe (9,1 Mio) und Kaufpreisnachbesserungen (2 Mio)

Sachaufwand:

Erhöhungen ua. durch Umstellung Betriebskostenabrechnung an Stadt (350 Tsd), nicht aktivierbare Aufwendungen für Investitionsprojekte (200 Tsd), Rückstellungsdotierung Drohverluste (115 Tsd) und höhere nichtabzugsfähige Vorsteuer (350 Tsd).

Investitionen:

Unterschreitung des Investitionsbudgets insb. durch Verschiebungen bzw. noch nicht fertiggestellte Projekte.

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

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

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

Geschäftsführer der Gesellschaft ist Mag. Günter Hirner, er vertritt seit 22.12.2010 selbständig.

Die Geschäftsführung wird durch zwei Prokuristen, Hrn. Bernd Weiss und Dr. DI Karlheinz Fritsch unterstützt. Alle drei bilden zusammen die **Erweiterte Geschäftsführung**, deren Aufgaben, Rechte und Pflichten in der bezughabenden Geschäftsordnung definiert sind.

Unternehmensgegenstand:

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

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

Zu TOP 2 - Genehmigung des Jahresabschlusses und zur Kenntnisnahme des Lageberichts und des Corporate Governance Berichtes für das Geschäftsjahr 2014

Der Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2014 wurde von der BFP Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH, erstellt und liegt als integrierender Bestandteil der Beschlussfassung bei.

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

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

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2014:

Beilage II

GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

	2014		2013
	EUR	EUR	TEUR
1. Umsatzerlöse		60.000.281,65	44.660
2. Veränderung des Bestandes an noch nicht abrechenbaren Leistungen		3.032.567,08	-271
3. andere aktivierte Eigenleistungen		237.610,02	206
4. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	266,00		0
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	133.745,85		271
c) übrige	680.916,92		947
		814.928,77	1.218
5. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen			
a) Materialaufwand	-12.000.356,72		-1.037
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-10.847.472,81		-6.282
		-22.847.729,53	-7.219
6. Personalaufwand inklusive Kostenersatz an die Stadt Graz			
a) Löhne	-7.625.408,58		-7.419
b) Gehälter	-3.263.336,61		-3.138
c) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-42.719,92		-54
d) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-2.517.526,94		-2.403
e) sonstige Sozialaufwendungen	-104.841,05		118
		-13.553.833,10	13.132
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen davon aus außerplanmäßigen Abschreibungen EUR 505.336,95 (Vj: TEUR 0)	-9.360.809,98		-8.496
b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	-260.705,29		0
		-9.621.515,27	-8.496
8. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 17 fallen	-119.960,06		218
b) übrige	-7.662.462,52		-7.570
		-7.782.422,58	-7.788
9. Betriebsergebnis (Zwischensumme aus Z 1 bis 8)		10.279.887,04	9.177
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (Vj: TEUR 0)		110.064,34	111
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (Vj: TEUR 0)		278,33	26
12. Erträge aus der Zuschreibung zu Finanzanlagen		3.379,50	0
13. Aufwendungen aus Finanzanlagen davon Abschreibungen EUR 0,00 (Vj: TEUR 5) davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (Vj: TEUR 2)		0,00	-5
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon betreffend verbundene Unternehmen EUR 5.505.607,07 (Vj: TEUR 4.068)		-11.477.173,53	-10.328
15. Finanzergebnis (Zwischensumme aus Z 10 bis 14)		-11.363.451,36	-10.196
16. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-1.089.564,32	-1.019
17. Steuern vom Einkommen		-38.444,38	174
18. Jahrestehlbetrag		-1.122.008,70	-845
19. Auflösung von Kapitalrücklagen		0,00	18.795
20. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		17.950.000,00	0
21. Bilanzgewinn		16.827.991,30	17.950

Die GBG hat sich im Gesellschaftsvertrag, Präambel Pkt. 7, verpflichtet jährlich einen Corporate Governance Bericht im Sinne des Artikel 1 des Unternehmensrecht-

Änderungsgesetz 2008 iVm § 243 (b) UGB in der Fassung des AktRÄG 2009 vorzulegen. Dieser liegt 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 31.12.2014 sowie der Ertragslage des Unternehmens für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2014 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss.

Es wurde ein **uneingeschränkter Bestätigungsvermerk** erteilt.

Der Bilanzausschuss hat am 9.4.2015 die Bilanzausschusssitzung abgehalten und den Jahresabschluss 2014 vorgeprüft. Der Aufsichtsrat, dem der Bericht des Bilanzausschusses unterbreitet wurde, hat in seiner Sitzung am 23.4.2015 nach Prüfung sowohl den Jahresabschluss als auch den Prüfbericht einstimmig zur Kenntnis genommen und empfiehlt der Generalversammlung den Prüfbericht und den Jahresabschluss zum 31.12.2014 mit einem Bilanzgewinn in Höhe von € 16.827.991,30, resultierend aus dem Jahresfehlbetrag von € -1.122.008,70 und dem Gewinnvortrag aus dem Geschäftsjahre 2013 von € 17.950.000,00, zu genehmigen und somit festzustellen.

Zu TOP 3 – Verwendung des Bilanzergebnisses 2014

Der Jahresabschluss zum 31.12.2014 weist einen Bilanzgewinn in Höhe von € 16.827.991,30 aus. Der Aufsichtsrat schlägt der Generalversammlung vor, der Empfehlung der Geschäftsführung zu entsprechen und den Bilanzgewinn in der Höhe von € 16.827.991,30 auf neue Rechnung vorzutragen.

Zu TOP 4 - Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2014

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen wird der Generalversammlung empfohlen dem Geschäftsführer Mag. Günter Hirner die Entlastung für das Geschäftsjahr 2014 zu erteilen.

Zu TOP 5 - Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2014

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen und der vorstehenden Ausführungen wird der Generalversammlung empfohlen den Mitgliedern des Aufsichtsrates die Entlastung für das Geschäftsjahr 2014 zu erteilen.

Im Sinne der Ausführungen des Motivenberichts stellt der Personal-, Finanz-, Beteiligungs- und Immobilienausschuss den

Antrag

der Gemeinderat wolle gemäß § 87 Abs 2 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl Nr 130/1967, idF LGBl Nr 77/2014, beschließen:

Der Vertreter der Stadt Graz in der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH., Stadtrat Univ.- Doz. DI Dr. Gerhard Rüscher, wird ermächtigt im Rahmen der Generalversammlung, der Termin ist noch nicht bekannt, folgenden Anträgen der Geschäftsführung, zuzustimmen:

1. Zu TOP 2 - Genehmigung des Jahresabschlusses 2014 und Kenntnisnahme des Lageberichtes und des Corporate Governance Berichtes für das Geschäftsjahr 2014
2. Zu TOP 3 – Dem Vorschlag den Bilanzgewinn des Jahresabschlusses zum 31.12.2014 in Höhe von € 16.827.991,30 auf neue Rechnung vorzutragen wird zugestimmt.
3. Zu TOP 4 - Zustimmung zur Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2014
4. Zu TOP 5 – Zustimmung zur Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2014

Beilagen in elektronischer Form übermittelt

Prüfbericht der GBG 2014

Corporate Governance Bericht 2014

Beilage in Papierform

Vollmacht

Die Bearbeiterin:


Mag.^a Ulrike Temmer

Der Abteilungsvorstand:


Mag. Dr. Karl Kamper

Der Finanzreferent:

Stadtrat Univ. Doz. DI Dr. Gerhard Rüscher

Vorberaten und einstimmig / mehrheitlich / mit Stimmen angenommen / abgelehnt / unterbrochen in der Sitzung des Personal-, Finanz-, Beteiligungs- und Immobilienausschusses am

Die Schriftführerin:

Der/Die Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen öffentl. nicht öffentl. **Gemeinderatssitzung**

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit ... Stimmen / ... Gegenstimmen) **angenommen.**

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am

Der / Die SchriftführerIn:

GZ.: A 8 – 21515/2006 - 190

Graz, 23.4.2015

VOLLMACHT

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

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

Stadtrat Univ. Doz. DI Dr. Gerhard Rüschi ist bevollmächtigt, die Stadt Graz in der Generalversammlung der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH, der Termin ist noch nicht bekannt, folgenden Anträgen zuzustimmen:

1. Genehmigung des Jahresabschlusses 2014 und Kenntnisnahme des Lageberichtes und des Corporate Governance Berichtes für das Geschäftsjahr 2014
2. Dem Vorschlag den Bilanzgewinn des Jahresabschlusses zum 31.12.2014 in Höhe von € 16.827.991,30 auf neue Rechnung vorzutragen wird zugestimmt.
3. Zustimmung zur Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2014
4. Zustimmung zur Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2014

Für die Stadt Graz:

(gefertigt auf Grund des Gemeinderatsbeschlusses
 vom 23.4.2015 GZ.: A 8 –21515/2006 - 190)

Der Bürgermeister:

Gemeinderat/Gemeinderätin

Gemeinderat/Gemeinderätin:

Bericht über die Prüfung

des
Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2014
der

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

BFP Wirtschaftsprüfungs GmbH
26. März 2015

Dieser Bericht beinhaltet 9 Seiten und 5 Beilagen
30024584/HARR
Archivexemplar

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung	1
2. Aufgliederung und Erläuterung von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses	3
2.1. Geldflussrechnung	3
3. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses	4
3.1. Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und zum Lagebericht sowie zum Corporate Governance-Bericht	4
3.2. Erteilte Auskünfte	4
3.3. Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs 2 und Abs 3 UGB	4
Bestätigungsvermerk	5

Beilagenverzeichnis

	Beilage
Jahresabschluss und Lagebericht	
Bilanz zum 31. Dezember 2014	I
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2014	II
Anhang für das Geschäftsjahr 2014 (einschließlich Anlage 1)	III
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014	IV
Auftragsbedingungen	V

Rundungshinweis

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

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

Wir haben die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2014 der

**GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH,
Graz,**
(im Folgenden auch kurz "GBG" oder "Gesellschaft" genannt)

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

1. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung

Mit Gesellschafterumlaufbeschluss vom 25. September 2014 der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH, Graz, wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2014 gewählt. Die Gesellschaft schloss mit uns einen **Prüfungsvertrag**, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014, unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht gemäß den §§ 269 ff UGB zu prüfen.

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine große Gesellschaft im Sinne des § 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 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.

Bei unserer Prüfung beachteten wir die in Österreich geltenden **gesetzlichen Vorschriften** und die **berufsüblichen Grundsätze** ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen. 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 Rechnungslegungs- und internen Kontrollsystem die Möglichkeit von Fehlern immanent ist und auf Grund der stichprobengestützten Prüfung ein unvermeidbares Risiko besteht, dass wesentliche Fehldarstellungen im Jahresabschluss unentdeckt bleiben. Die Prüfung erstreckte sich nicht auf Bereiche, die üblicherweise den Gegenstand von Sonderprüfungen bilden.

Wir führten die Prüfung im Jänner 2015 (Vorprüfung) sowie im März 2015 (Hauptprüfung) überwiegend am Sitz des Rechnungswesens in Graz sowie am Sitz der Gesellschaft und in unserer Kanzlei durch. Die Prüfung wurde mit dem Datum dieses Berichts materiell abgeschlossen.

Für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrags ist Herr MMag. Dr. Martin Schereda, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater, verantwortlich.

Grundlage für unsere Prüfung ist der mit der Gesellschaft abgeschlossene Prüfungsvertrag, bei dem die von der Kammer der Wirtschaftstreuhänder herausgegebenen „Allgemeinen **Auftragsbedingungen** für Abschlussprüfungen“ (Beilage V) 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 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 enthalten. Wir verweisen daher auf die entsprechenden Angaben der Geschäftsführung im Anhang des Jahresabschlusses.

2.1. Geldflussrechnung

Hinsichtlich der Geldflussrechnung verweisen wir auf die Darstellung im Lagebericht.

3. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses

3.1. Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und zum Lagebericht sowie zum Corporate Governance-Bericht

Bei unseren Prüfungshandlungen stellten wir die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der Grundsätze ordnungsmäßiger **Buchführung** fest.

Im Rahmen unseres risiko- und kontrollorientierten Prüfungsansatzes haben wir – soweit wir dies für unsere Prüfungsaussage für notwendig erachteten – die internen Kontrollen in Teilbereichen des Rechnungslegungsprozesses in die Prüfung einbezogen.

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

Der **Lagebericht** entspricht nach unserer abschließenden Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften.

Die Gesellschaft hat einen **Corporate Governance-Bericht** gemäß § 243b UGB aufgestellt. Eine materielle Prüfung dieses Berichts war nicht Gegenstand der Abschlussprüfung.

3.2. Erteilte Auskünfte

Der gesetzliche Vertreter erteilte die von uns verlangten Aufklärungen und Nachweise. Eine vom gesetzlichen Vertreter unterfertigte Vollständigkeitserklärung haben wir zu unseren Akten genommen.

3.3. Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs 2 und Abs 3 UGB

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 des gesetzlichen Vertreters oder von Arbeitnehmern gegen Gesetz oder Gesellschaftsvertrag erkennen lassen. Wesentliche Schwächen bei der internen Kontrolle des Rechnungslegungsprozesses sind uns nicht zur Kenntnis gelangt. Die Voraussetzungen für die Vermutung eines Reorganisationsbedarfs (§ 22 Abs 1 Z 1 URG) sind nicht gegeben.

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der

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

für das **Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2014** unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2014, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. Dezember 2014 endende Geschäftsjahr sowie den Anhang.

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters für den Jahresabschluss und für die Buchführung

Der gesetzliche Vertreter der Gesellschaft ist für die Buchführung sowie für die Aufstellung eines Jahresabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

Verantwortung des Abschlussprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Abschlussprüfung

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Jahresabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshand-

lungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der vom gesetzlichen Vertreter vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

Prüfungsurteil

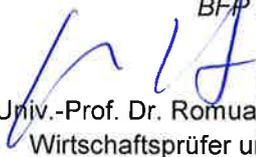
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2014 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2014 bis zum 31. Dezember 2014 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

Aussagen zum Lagebericht

Der Lagebericht ist auf Grund der gesetzlichen Vorschriften 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 der Gesellschaft erwecken. Der Bestätigungsvermerk hat auch eine Aussage darüber zu enthalten, ob der Lagebericht mit dem Jahresabschluss in Einklang steht.

Der Lagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Graz, am 26. März 2015


o.Univ.-Prof. Dr. Romuald Bertl
Wirtschaftsprüfer und
Steuerberater


MMag. Dr. Martin Schereda
Wirtschaftsprüfer und
Steuerberater


BFP Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
BFP

Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten (ungekürzten deutschsprachigen) Fassung abweichenden Form (z.B. verkürzte Fassung oder Übersetzung) darf ohne unsere Genehmigung weder der Bestätigungsvermerk zitiert noch auf unsere Prüfung verwiesen werden.

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2014

GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH

AKTIVA		31.12.2013		31.12.2013	
	EUR	EUR	TEUR	EUR	TEUR
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile	155.177,93	155.177,93	162		73
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	461.688.232,47		455.835		88.494
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.580.398,58		1.238		88.494
3. belebte Anzählungen und Anlagen in Bau	26.450.876,41		35.616		17.950
		489.727.607,46	492.689		106.517
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	99.324.981,00		99.325		4.177
2. Beteiligungen	2,00		3		56
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.180.185,03		2.180		6.335
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	67.378,32		64		6.395
		101.572.546,35	101.572		
		591.455.311,74	594.423		
B. Umlaufvermögen					
I. Vorräte					
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	65.202,38		66		196.898
2. Grundstoffe des Umlaufvermögens	3.187.397,08		7.986		118.894
3. noch nicht abreichbare Leistungen					9.962
a. noch nicht abrechenbare Leistungen	4.534.284,25		1.502		3.476.860,38
b. darauf entfallende Anzählungen	-1.365.246,76		-831		176.713.657,63
		3.169.035,49	8.737		137.497
		6.421.634,95			9.503.636,37
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.774.787,90		7.008		674
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	1.073.242,21		1.086		252
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	650.926,78		736		
		8.498.956,89	8.832		
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten					
		245.124,26	221		
		15.165.716,10	17.790		
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN					
		15.968,81	6		
D. TREUHANDVERMÖGEN					
		251.774,26	252		
		606.888.790,91	612.471		
		4.916.253,43	6.314		
Eventualforderungen					
		4.916.253,43	6.314		
		606.888.790,91	612.471		
		4.916.253,43	6.314		

Eventualforderungen

4.916.253,43

6.314

Eventualverbindlichkeiten

4.916.253,43

6.314



BGB Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

	2014		2013
	EUR	EUR	TEUR
1. Umsatzerlöse		60.000.281,65	44.660
2. Veränderung des Bestandes an noch nicht abrechenbaren Leistungen		3.032.567,08	-271
3. andere aktivierte Eigenleistungen		237.610,02	206
4. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	266,00		0
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	133.745,85		271
c) übrige	680.916,92		947
		814.928,77	1.218
5. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen			
a) Materialaufwand	-12.000.256,72		-1.037
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-10.847.472,81		-6.182
		-22.847.729,53	-7.219
6. Personalaufwand inklusive Kostenersätze an die Stadt Graz			
a) Löhne	-7.625.408,58		-7.419
b) Gehälter	-3.263.336,61		-3.138
c) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-42.719,92		-54
d) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-2.517.526,94		-2.403
e) sonstige Sozialaufwendungen	-104.841,05		-118
		-13.553.833,10	-13.132
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen <i>davon aus außerplanmäßigen Abschreibungen EUR 505.336,95 (VJ: TEUR 0)</i>	-9.360.809,98		-8.496
b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens, <i>soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten</i>	-260.705,29		0
		-9.621.515,27	-8.496
8. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 17 fallen	-119.960,06		-218
b) übrige	-7.662.462,52		-7.570
		-7.782.422,58	-7.788
9. Betriebsergebnis (Zwischensumme aus Z 1 bis 8)		10.279.887,04	9.177
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens <i>davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (VJ: TEUR 0)</i>		110.064,34	111
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <i>davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (VJ: TEUR 0)</i>		278,33	26
12. Erträge aus der Zuschreibung zu Finanzanlagen		3.379,50	0
13. Aufwendungen aus Finanzanlagen <i>davon Abschreibungen EUR 0,00 (VJ: TEUR 5)</i> <i>davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (VJ: TEUR 2)</i>		0,00	-5
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon betreffend verbundene Unternehmen EUR 5.505.607,07 (VJ: TEUR 4.068)</i>		-11.477.173,53	-10.328
15. Finanzergebnis (Zwischensumme aus Z 10 bis 14)		-11.363.451,36	-10.196
16. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-1.083.564,32	-1.019
17. Steuern vom Einkommen		-38.444,38	174
18. Jahresfehlbetrag		-1.122.008,70	-845
19. Auflösung von Kapitalrücklagen		0,00	18.795
20. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		17.950.000,00	0
21. Bilanzgewinn		16.827.991,30	17.950

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

**Finanzamt: Graz-Stadt
Steuer-Nr.: 988/8824-23**

Anhang
zum Jahresabschluss
31. Dezember 2014

I. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Auf den vorliegenden Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 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 2014 oder in einem der früheren Geschäftsjahre entstanden sind, wurden berücksichtigt.

1. Änderung der Form der Darstellung gegenüber dem Vorjahr

Im Jahr 2014 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 3 bis 5 Jahren zugrunde gelegt.

2.2. Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich der bisher aufgelaufenen und im Berichtsjahr planmäßig fortgeführten Abschreibungen bewertet. Zur Ermittlung der Abschreibung wird generell die lineare Abschreibungsmethode gewählt.

Der Rahmen der Nutzungsdauer beträgt für die einzelnen Anlagegruppen:

Betriebs- und Geschäftsgebäude: Investitionen in fremde Gebäude sowie Grundstückseinrichtungen:	zwischen 22 und 50 Jahren
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung:	zwischen 5 und 10 Jahren
	zwischen 4 und 13 Jahren

Geringwertige Wirtschaftsgüter im Sinne des § 13 EStG 1988 werden im Zugangsjahr jeweils voll abgeschrieben und sind in der Entwicklung des Anlagevermögens als Zugang ausgewiesen. Der Abgang der geringwertigen Vermögensgegenstände wird in jenem Jahr dargestellt, in dem der Vermögensgegenstand tatsächlich aus dem Unternehmen ausscheidet.

Die selbsterstellten Anlagen wurden zu Herstellungskosten auf Basis der Einzelkosten zuzüglich angemessener Material- und Fertigungsgemeinkosten aktiviert. Aufwendungen für Sozialeinrichtungen sowie für Abfertigungen und betriebliche Altersversorgung wurden nicht in die Herstellungskosten eingerechnet. Direkt zurechenbare Fremdkapitalzinsen wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Im Rahmen der Immobilientranche IV (Schulen, Kindergärten, Amtsgebäude), der Immobilientranche V (in Bezug auf das Rathaus), der Immobilientranche VI (in Bezug auf den Lustbühel), der Immobilientranche VII (in Bezug auf die Zentralküche, Kettengasse 1 und das Orpheum YAP) und der Immobilientranche VIII (Kindermuseum) hat die Gesellschaft Liegenschaften erworben, für die im Zuge von Sanierungsmaßnahmen zunächst Leasingfinanzierungen auf Ebene der Stadt Graz vorgenommen wurden. Die Grundstückskäufe erfolgten auf Basis von Gutachten von Sachverständigen für Immobilienwesen, welche die bereits sanierten Gebäude bewerteten. Von diesen Wertansätzen wurden folgende Abschläge vorgenommen:

- a) Differenz zwischen ortsüblichem Mietzins und Baurechtszins für die Grundmietdauer des Leasinggeschäftes
- b) Restkaufpreis aus dem Grundleasinggeschäft

Der Kaufpreis wurde in weiterer Folge auf Grund und Boden und auf Anzahlung auf das sanierte Gebäude aliquot aufgeteilt. Da die Gebäude genutzt werden, wird eine Rückstellung für Wertminderung aus der Nutzung der Leasinggebäude gebildet. Die Höhe der Rückstellung entspricht dabei der ansonsten anzusetzenden Abschreibungshöhe für Gebäude. Die Rückstellung wird im Zeitpunkt des Restkaufs gegen die Anzahlung aufgerechnet. Aus der Zahlung der Restkaufpreise resultieren bis zum Jahr 2019 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 25.403.556,50 (Vorjahr: EUR 28.512.922,42).

Aufgrund der Erkenntnisse der im Jahr 2008 erfolgten Betriebsprüfung werden nunmehr nur 65 % der Anzahlung den Leasinggebäuden zugerechnet. Die restliche Anzahlung betrifft das Baurecht. Die Dotierung der Rückstellung für Wertminderung entspricht der Höhe nach der ansonsten anzusetzenden Abschreibung auf Basis der Anzahlung. Dementsprechend kam es zu einer Kürzung der Rückstellung für Wertminderung aus der Nutzung der Leasinggebäude im Ausmaß von 35 %.

Aufgrund von bestehenden Rückverkaufsrechten bzw. Mietvereinbarungen – ab dem Ende der Leasingverträge – an die Stadt Graz, ist die Werthaltigkeit für sämtliche leasingfinanzierte Liegenschaften gesichert.

Im Rahmen der Immobilientranchen V, X und XI (Sportplätze, Spielplätze, Parkanlagen, Waldflächen, Kindergarten) wurden unter anderem Liegenschaften der Stadt Graz erworben, für die keine Bewertungsgutachten von Sachverständigen für Immobilienwesen vorliegen. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgte durch die zuständige Abteilung der Stadt Graz. Ausgangspunkt für die Wertermittlung waren bestehende Gutachten von im Umfeld der kaufgegenständlichen Liegenschaften liegenden Objekten. Die Wertermittlung wurde unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen von diesen Gutachtenswerten (für Widmung, Größe, Konfiguration, Lage etc.) vorgenommen.

Auch für diese Liegenschaften ist die Werthaltigkeit durch Rückverkaufsrechte an die Stadt Graz gesichert.

Die Bewertung der Liegenschaften der Immobilien-Tranchen VIII, X und XI erfolgte auf Basis von Gutachten eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Liegenschaften. Soweit im Zuge dieser Tranche mit Baurechten belastete Liegenschaften erworben wurden, wurden darin – soweit relevant – Zinsnachteile der Grundeigentümerin (Differenz zwischen dem angemessenen und tatsächlich bezahlten Baurechtszins) unter Anwendung eines Wertfaktors wertmindernd berücksichtigt. Da der Abzug des rechnerisch sich ergebenden Zinsnachteils zu einer Unterschätzung der Verkehrswerte geführt hätte, wurde der Zinsnachteil mit einem Wertfaktor multipliziert.

2.3. Finanzanlagevermögen

Das Finanzanlagevermögen wird mit den Anschaffungskosten bzw. mit dem aktuellen Kurswert zum Bilanzstichtag, erforderlichenfalls vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen, 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.

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. Rückstellungen

4.1. Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen

Die Abfertigungsrückstellung wurde nach finanzmathematischen Grundsätzen auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 2,5 % (Vorjahr: 2,5 %) berechnet. 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.

4.2. Sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden unter Bedachtnahme auf den Vorsichtsprinzip 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.

5. Verbindlichkeiten

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

6. Derivative Geschäfte

Die Gesellschaft hat zum Stichtag 31. Dezember 2014 folgende schwebende Sicherungsgeschäfte:

6.1. Zinssicherungsgeschäfte

Zum Stichtag 31. Dezember 2014 bestehen zur teilweisen Zinssicherung von zwei Anleihen bei der UniCredit Bank Austria AG – ebenfalls bei der UniCredit Bank Austria AG – zwei laufzeitkongruente Swap-Verträge. Diese langfristigen Zinssicherungsgeschäfte haben einem Bezugsbetrag von EUR 5.000.000,00 (Switch-Zinsswap, Anfangsdatum 26. Jänner 2004, Enddatum 3. Dezember 2018, Referenzzinssatz 6-Monats-EURIBOR-Telorate, beizulegender Wert zum 31. Dezember 2014: EUR -95.150,31) und EUR 10.000.000,00 (20Y-Switch-Zinsswap, Anfangsdatum 1. Juni 2004, Enddatum 1. Juni 2024, Referenzzinssatz 6-Monats-EURIBOR-Telorate, beizulegender Wert zum 31. Dezember 2014: EUR -683.720,33). Im Jahresabschluss 2014 wurde eine Drohverlust-Rückstellung aus Zinsswaps in Höhe von EUR 780.000,00 (Vorjahr: EUR 665.000,00) gebildet.

II. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind aus dem Anlagenspiegel ersichtlich.

1.1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Als immaterielle Vermögensgegenstände wird Software und Rechte ausgewiesen. Im Bereich der immateriellen Vermögensgegenstände wurden planmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 20.946,81 (Vorjahr: EUR 19.848,86) und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00) vorgenommen.

1.2. Sachanlagen

Der Grundwert der bebauten Grundstücke beträgt EUR 152.954.266,86 (Vorjahr: EUR 153.793.840,18). Die unbebauten Grundstücke werden mit EUR 104.597.189,06 (Vorjahr: EUR 106.379.837,67) ausgewiesen. In Summe ergeben sich Grundwerte in Höhe von EUR 257.551.455,92 (Vorjahr: EUR 260.173.677,85).

Im Geschäftsjahr wurden Grundstücke mit dem Buchwert von EUR 1.798.175,66 (Vorjahr: EUR 630.532,17) vom Anlagevermögen zu den Grundstücken des Umlaufvermögens umgegliedert.

Im Bereich des Sachanlagevermögens wurden nutzungsbedingte Abschreibungen in Höhe von EUR 9.339.863,17 (Vorjahr: EUR 8.475.903,30) vorgenommen. Davon mussten EUR 505.336,95 (Vorjahr: EUR 0,00) außerplanmäßig abgeschrieben werden.

Die in Bau befindlichen Anlagen betreffen Herstellungsaufwendungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Projekte VS Algersdorf, VS Brockmann, VS Peter Rosegger, VS Viktor Kaplan und Energie Monitoring System.

1.3. Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen:

Grazer Unternehmensfinanzierungs GmbH, Hauptplatz 1, 8010 Graz

Anteil am Kapital: 100%

Eigenkapital lt. Jahresabschluss 31.12.2014: EUR 101.165.575,31

Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2014: EUR -55.198,10

Ostbahn House Projektgesellschaft mit beschränkter Haftung in Liqu., Brückenkopfgasse 1, 8020 Graz

(in Liquidation, Firma mit Eintragung vom 3.2.2015 im Firmenbuch gelöscht)

Anteil am Kapital: 100%

Eigenkapital lt. Jahresabschluss 31.12.2013: EUR -2.357,80

Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2013: EUR -4.167,06

Beteiligungen:

Innovationspark Graz-Puchstraße GmbH, Andreas-Hofer-Platz 17, 8010 Graz

Anteil am Kapital: 49%

Eigenkapital lt. Jahresabschluss 31.12.2014: EUR -6.347.679,88

Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2014: EUR 250.859,69

ITG Informationstechnik Graz GmbH, Gadollaplatz 1, 8010 Graz

Anteil am Kapital: 1%

Eigenkapital lt. Jahresabschluss 31.12.2014: EUR 1.722.085,07

Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2014: EUR 79.492,35

Die Beteiligung an der Kunsthaus Graz GmbH wurde im Geschäftsjahr 2014 veräußert.

Die Ausleihungen des Anlagevermögens betreffen ein langfristiges, nachrangiges **Darlehen der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH** an die Innovationspark Graz-Puchstraße GmbH im Nominale von EUR 2.180.185,03, welches im Geschäftsjahr 2001 begeben wurde. Auf Grundlage der Mittelfristplanung der Innovationspark Graz-Puchstraße GmbH wird die gewährte Ausleiherung in der ausgewiesenen Höhe als werthaltig erachtet.

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

2. Umlaufvermögen

2.1. Vorräte

2.1.1. Vorrat an Grundstücken des Umlaufvermögens

Die unter den Vorräten ausgewiesenen Grundstücke stehen mit einem Wert in Höhe von EUR 3.187.397,08 (Vorjahr: EUR 7.998.090,84) zu Buche. Der ausgewiesene Buchwert betrifft unter anderem Grundstücke, die von der Stadt Graz erworben wurden. Der Ausweis der unbebauten Grundstücke, die in absehbarer Zeit veräußert werden sollen, erfolgt im Umlaufvermögen. Im Geschäftsjahr wurden Grundstücke mit einem Buchwert von EUR 1.798.175,66 (Vorjahr: EUR 630.532,17) vom Anlagevermögen ins Umlaufvermögen umgegliedert. Alle ausgewiesenen Grundstücke sind zu Anschaffungskosten abzüglich vorzunehmender Abschreibung auf den beizulegenden Wert bewertet.

2.1.2. Noch nicht abrechenbare Leistungen

Der Bestand an noch nicht abrechenbare Leistungen unter Berücksichtigung von Anzahlungen betrug EUR 3.169.035,49 (Vorjahr: EUR 670.623,22) und betrifft unter anderem die Projekte Sanierung Kindergarten Prohaskagasse, ASKÖ Halle, Neubau Sturzgasse, Behindertenmaßnahmen Amtshaus, VS Murfeld, Zubau Feuerwache Kroisbach, Umstrukturierungsmaßnahmen im Bauamtsgebäude, Sanierung Kindergarten Schönbrunnngasse, Kinderhort Augasse, Kindergarten Augasse und GGZ Hospiz Albert Schweitzer DG-Ausbau.

2.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Fristigkeit der Forderungen stellt sich folgendermaßen dar:

	lt. Bilanz	davon Restlaufzeit < 1 Jahr
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen <i>Vorjahr</i>	6.774.787,90 <i>7.008.042,52</i>	6.774.787,90 <i>7.008.042,52</i>
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen <i>Vorjahr</i>	1.073.242,21 <i>1.087.871,32</i>	1.073.242,21 <i>1.087.871,32</i>
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände <i>Vorjahr</i>	650.926,78 <i>736.201,14</i>	650.926,78 <i>736.201,14</i>
Summe <i>Vorjahr</i>	8.498.956,89 <i>8.832.114,98</i>	8.498.956,89 <i>8.832.114,98</i>

Bei den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich um sonstige Forderungen.

2.2.1. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände

Die sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände gliedern sich in folgende Positionen:

	lt. Bilanz	davon Restlaufzeit < 1 Jahr
Forderungen aus der Verrechnung mit Abgabenbehörden	17.785,49	17.785,49
<i>Vorjahr</i>	<i>25.158,82</i>	<i>25.158,82</i>
Vorschüsse Dienstnehmer	36.396,62	36.396,62
<i>Vorjahr</i>	<i>14.813,28</i>	<i>14.813,28</i>
übrige sonstige Forderungen	596.744,67	596.744,67
<i>Vorjahr</i>	<i>696.229,04</i>	<i>696.229,04</i>
Summe	650.926,78	650.926,78
<i>Vorjahr</i>	<i>736.201,14</i>	<i>736.201,14</i>

Vom Gesamtbetrag der sonstigen Forderungen stammen EUR 63.454,70 (Vorjahr: EUR 120.223,36) aus der Abgrenzung von Erlösen, die erst im Folgejahr zahlungswirksam werden.

3. Aktive Rechnungsabgrenzung

3.1. Transitorische Posten

Die transitorischen Posten werden mit EUR 15.968,81 (Vorjahr: EUR 5.555,97) ausgewiesen und umfassen alle Auszahlungen, die erst im Folgejahr im Sinne einer periodenreinen Gewinnermittlung aufwandswirksam verrechnet werden.

Aktive latente Steuern in Höhe von EUR 267.332,51 (Vorjahr: EUR 246.955,85) werden unter Inanspruchnahme des Wahlrechts gemäß § 198 Abs 10 UGB nicht angesetzt.

4. Treuhandvermögen

Die treuhändig gehaltenen Vermögensgegenstände resultieren aus einem Unternehmensanteil und stehen zum 31. Dezember 2014 mit EUR 251.774,26 (Vorjahr: EUR 251.774,26) zu Buche.

5. Eigenkapital

Das Stammkapital steht mit EUR 73.000,00 zu Buche.

Die Eigenmittelquote beträgt per 31. Dezember 2014 17,50 % (Vorjahr: 17,51 %).

5.1. Kapitalrücklagen

5.1.1. Nicht gebundene Kapitalrücklagen

In der Bilanz werden nicht gebundene Kapitalrücklagen in Höhe von EUR 88.494.181,14 (Vorjahr: EUR 88.494.181,14) ausgewiesen.

Im Jahr 2005 wurde ein Großmutterzuschuss von der Stadt Graz an die Grazer Unternehmensfinanzierungs GmbH in Höhe von EUR 71.752.300,00 geleistet. Im Jahr 2011 wurde eine Sacheinlage in Höhe von EUR 668.495,52 sowie ein Zuschuss durch die Stadt Graz in Höhe von EUR 215.912,76 und im Jahr 2010 ein Zuschuss von EUR 2.400.000,00 geleistet. Im Jahr 2013 gab es durch die Stadt Graz einen Großmutterzuschuss EUR 99.289.980,00 an die Grazer Unternehmensfinanzierungs GmbH.

5.2. Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn für das Jahr 2014 beläuft sich auf EUR 16.827.991,30 (Vorjahr: EUR 17.950.000,00).

6. Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Die Investitionszuschüsse entwickelten sich im Geschäftsjahr wie folgt:

INVESTITIONSZUSCHÜSSE AUS ÖFFENTLICHEN MITTELN					
	Stand 01.01.2014	Zugänge	Verbrauch zur Deckung der Abschreibungen	Auflösung zu abgegangenen Anlagen Rückzahlungen ** u. Umbuchungen *	Stand 31.12.2014
I. Sachanlagen:					
1. Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremdem Grund					
a) Grundstückseinrichtungen	196.169,00	0,00	35.666,00	0,00 **	160.503,00
b) Gebäudewert	3.972.929,00	107.693,78	143.565,78	0,00 **	3.937.057,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.770,00	0,00	1.243,00	0,00 **	6.527,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	0,00	531.685,99	0,00	0,00 **	531.685,99
	4.176.868,00	639.379,77	180.474,78	0,00	4.635.772,99

7. Rückstellungen

7.1. Rückstellungen für Abfertigungen

Die Rückstellungen für Abfertigungen wurden gemäß dem Fachgutachten nach versicherungsmathematischen Grundsätzen gebildet. Als Rechnungszinssatz werden 2,5 % (Vorjahr: 2,5 %) verwendet. 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.

7.2. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen bestehen aus folgenden Positionen:

	Stand am 01.01.2014	Verwendung	Auflösung	Zuweisung	Stand am 31.12.2014
sonstige Rückstellungen					
nicht konsumierte Urlaube Arb/Ang	964.134,50	964.134,50	0,00	1.044.544,29	1.044.544,29
nicht konsumierte Zeitguthaben	80.871,70	80.871,70	0,00	92.681,99	92.681,99
RST für Kaufpreinsnachbesserungen	350.900,00	317.652,00	0,00	0,00	33.248,00
RST Jahresabschluss 2014	31.790,00	26.290,00	5.500,00	39.572,00	39.572,00
RST Prozesskosten 2014	85.000,00	0,00	20.000,00	0,00	65.000,00
RST Drohverluste	665.000,00	0,00	0,00	115.000,00	780.000,00
RST Wertminderung aus der Nutzung Leasinggeb.	3.849.593,79	0,00	0,00	37.321,25	3.886.915,04
RST andere sonstige	310.967,05	60.775,55	108.245,85	89.492,58	231.438,23
	6.338.257,04	1.449.723,75	133.745,85	1.418.612,11	6.173.399,55
Gesamt	6.338.257,04	1.449.723,75	133.745,85	1.418.612,11	6.173.399,55

Die Drohverlust-Rückstellung resultiert aus einzelnen Zinsswaps.

8. Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten gemäß § 225 Abs. 6 und § 237 Z 1 a und b UGB stellt sich folgendermaßen dar:

	GESAMT	Restlaufzeit		
		bis zu einem Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten - Anleihe	185.919.974,38	11.003.621,38	42.610.857,00	132.305.496,00
<i>Vorjahr</i>	<i>196.898.411,91</i>	<i>10.973.151,68</i>	<i>53.619.764,23</i>	<i>132.305.496,00</i>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten - Darlehen	111.384.587,74	14.392.405,94	19.550.168,01	77.442.013,79
<i>Vorjahr</i>	<i>118.984.394,11</i>	<i>16.784.134,77</i>	<i>24.758.245,54</i>	<i>77.442.013,80</i>
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	780.920,32	780.920,32	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>9.961.782,12</i>	<i>9.961.782,12</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.416.860,38	3.416.860,38	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>2.615.638,21</i>	<i>2.615.638,21</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	178.713.657,63	3.713.657,63	0,00	175.000.000,00
<i>Vorjahr</i>	<i>137.497.351,68</i>	<i>2.497.351,68</i>	<i>0,00</i>	<i>135.000.000,00</i>
sonstige Verbindlichkeiten	9.503.636,37	6.359.045,42	595.294,96	2.549.295,99
<i>Vorjahr</i>	<i>28.497.436,94</i>	<i>25.958.941,10</i>	<i>604.692,36</i>	<i>1.933.803,48</i>
davon aus Steuern	1.696.065,63	1.696.065,63	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>1.299.439,12</i>	<i>1.299.439,12</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	158.870,12	158.870,12	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>138.176,50</i>	<i>138.176,50</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
übrige	7.648.700,62	4.504.109,67	595.294,96	2.549.295,99
<i>Vorjahr</i>	<i>27.059.821,32</i>	<i>24.521.325,48</i>	<i>604.692,36</i>	<i>1.933.803,48</i>
Summe	489.719.636,82	39.666.511,07	62.756.319,97	387.296.805,78
<i>Vorjahr</i>	<i>494.455.014,97</i>	<i>68.790.999,56</i>	<i>78.982.702,13</i>	<i>346.681.313,28</i>

8.1. Anleihen

Die Anleihen verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 10.978.437,53 auf EUR 185.919.974,38.

8.2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 7.599.806,37 auf EUR 111.384.587,74.

8.3. Erhaltene Anzahlungen

Erhaltene Anzahlungen werden in Höhe von EUR 780.920,32 (Vorjahr: EUR 9.961.782,12) ausgewiesen.

8.4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betragen zum 31. Dezember 2014 EUR 178.713.657,63. Diese betreffen zur Gänze sonstige Verbindlichkeiten und beinhalten Finanzierungsverbindlichkeiten gegenüber der Grazer Unternehmensfinanzierungs GmbH in Höhe von EUR 175.000.000,00 (Vorjahr: EUR 135.000.000,00) und Zinsabgrenzungen in Höhe von EUR 3.713.657,63 (Vorjahr: EUR 2.497.351,68).

8.5. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	GESAMT	Restlaufzeit		
		bis zu einem Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Abgabenbehörden	1.696.065,63	1.696.065,63	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>1.299.439,12</i>	<i>1.299.439,12</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungsträgern	158.870,12	158.870,12	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>138.176,50</i>	<i>138.176,50</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Kreditinstitute und Anleihen	4.319.323,80	4.319.323,80	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>4.524.289,07</i>	<i>4.524.289,07</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
übrige Verbindlichkeiten	3.329.376,82	184.785,87	595.294,96	2.549.295,99
<i>Vorjahr</i>	<i>22.535.532,25</i>	<i>19.997.036,41</i>	<i>604.692,36</i>	<i>1.933.803,48</i>
Summe	9.503.636,37	6.359.045,42	595.294,96	2.549.295,99
<i>Vorjahr</i>	<i>28.497.436,94</i>	<i>25.958.941,10</i>	<i>604.692,36</i>	<i>1.933.803,48</i>

Vom Gesamtbetrag der sonstigen Verbindlichkeiten stammen EUR 4.683.926,07 (Vorjahr: EUR 4.826.504,21) aus der Abgrenzung von Aufwendungen, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

9. Passive Rechnungsabgrenzung

Die passiven Rechnungsabgrenzungen betragen EUR 646.950,40 (im Vorjahr: EUR 674.183,55) und beinhalten im Wesentlichen Mietvorauszahlungen.

10. Treuhandverbindlichkeiten

Die Treuhandverbindlichkeiten stehen zum 31.12.2014 mit EUR 251.774,26 (Vorjahr: EUR 251.774,26) zu Buche und resultieren aus dem Treuhandvermögen.

11. Haftungsverhältnisse

Als Haftungsverhältnisse gem. § 199 UGB werden unter der Bilanz Eventualverbindlichkeiten aufgrund einer Haftungserklärung gegenüber der Innovationspark Graz-Puchstraße GmbH in Höhe von EUR 4.916.253,43 (im Vorjahr: EUR 6.313.601,11) ausgewiesen. Dieser Haftung steht eine Erklärung der Gesellschafterin der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH (vormals Grazer Bau- und Grünlandsicherungsgesellschaft m.b.H.) gegenüber, letztere im Falle der Inanspruchnahme schad- und klaglos zu halten. Daher wird in gleicher Höhe eine Eventualforderung ausgewiesen.

III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betragen EUR 60.000.281,65 (Vorjahr: EUR 44.659.821,69), beziehen sich ausschließlich auf den österreichischen Markt und gliedern sich wie folgt:

Umsatzerlöse	2014	2013
Miete, Baurechte, Forst	27.960.145,64	26.685.997,83
Erlöse aus Kundenaufträgen	4.050.976,83	2.206.121,42
Erlöse aus Grundstücksverkäufen	12.912.677,91	74.500,00
sonstige Erlöse	15.076.481,27	15.693.202,44
davon aus Aufspaltung	16.114.970,79	14.562.748,05
davon Erlösabgrenzungen	-1.215.926,71	963.182,31
davon übrige Erlöse	177.437,19	167.272,08
Summe Umsatzerlöse	60.000.281,65	44.659.821,69

Die in den sonstigen Erlösen enthaltenen Erlösabgrenzungen betreffen Auflösungen der Abgrenzungen der vergangenen Geschäftsjahre. Ab dem Geschäftsjahr 2014 werden die Erlösabgrenzungen auf jenen Erlöskonten bzw. Positionen erfasst, denen sie tatsächlich zuzuordnen sind.

2. Aufwendungen für Abfertigungen

Von den in der Position "Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen" enthaltenen Aufwendungen in Höhe von EUR 42.719,92 (Vorjahr: EUR 54.330,31) betreffen EUR 8.467,07 (Vorjahr: EUR 30.506,60) Aufwendungen für Abfertigungen.

IV. Sonstige Angaben

1. Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer betrug 420 (Vorjahr: 408), davon 68 Angestellte (Vorjahr: 71) und 352 Arbeiter (Vorjahr: 337).

2. Die Geschäftsführung setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

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

Die Ausnahmeregelung im Sinne des § 241 Abs 4 UGB in Verbindung mit § 239 Abs 1 Z 3 und Z 4 UGB wurde angewandt.

3. Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr aus folgenden Personen zusammen:

Peter Mayr, geb. 20.09.1967, Aufsichtsratsvorsitzender

Eintragung im Firmenbuch erfolgte am 11.09.2008 (Mitglied des Aufsichtsrates)

Eintragung im Firmenbuch erfolgte am 05.07.2013 (Aufsichtsratsvorsitzender)

Mag.a Helga Siegl, geb. 30.10.1967, Stellvertreterin des Vorsitzenden

Eintragung im Firmenbuch erfolgte am 08.02.2011 (Stellvertreterin des Vorsitzenden)

Streichung im Firmenbuch erfolgte am 05.07.2013 (Stellvertreterin des Vorsitzenden)

Eintragung im Firmenbuch erfolgte am 05.07.2013 (Mitglied des Aufsichtsrates)

Peter Amschl, geb. 03.02.1957

Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 15.11.2011

Eduard Binder, geb. 29.09.1957

Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 15.11.2011

Mag.a Dr.in Ursula Hammerl, geb. 30.03.1949

Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 08.02.2011

Mag. Gert Haubehofer, geb. 31.01.1973

Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 18.11.2014

Reinhard Heinz, geb. 09.12.1960

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

DI Wolfgang Malik, geb. 02.11.1954

Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 18.02.2011

Mag.a Sieglinde Pailer, geb. 07.10.1961

Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 05.07.2013

Franz Stefan Parteder, geb. 26.12.1947

Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 05.07.2013

Katharina Peer, geb. 20.08.1954

Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 18.02.2011

DI Rudolf Peer, geb. 08.06.1973

Eintragung im Firmenbuch erfolgte am 15.11.2007

Gerlinde Platzer, geb. 15.09.1966

Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 15.11.2011

Dr. Wilhelm Techt, geb. 21.10.1956

Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 05.07.2013

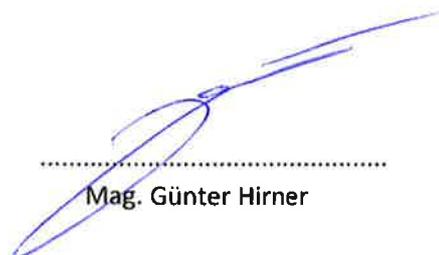
DI Georg Topf, geb. 21.08.1953

Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 05.07.2013

Streichung im Firmenbuch erfolgte am 18.11.2014

4. Im Abschlussjahr wurden Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von EUR 9.300,00 (Vorjahr: EUR 5.980,00) ausbezahlt.
5. **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**
Aus dem Kauf diverser leasingfinanzierter Liegenschaften im Zuge der Immobilientranchen IV, V, VI und VII resultiert eine künftige finanzielle Verpflichtung (siehe Pkt. I.2.2) in Höhe von EUR 25.403.556,50 (Vorjahr: EUR 28.512.922,42).
Die Verpflichtung für die Nutzung von nicht in der Bilanz ausgewiesenen Sachanlagen beträgt für das folgende Geschäftsjahr EUR 210.720,90 (Vorjahr: EUR 187.301,26) und für die nächsten fünf Jahre EUR 1.053.460,50 (Vorjahr: EUR 1.028.010,38).
6. **Gruppenbesteuerung**
Die GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH ist Gruppenträger der mit Bescheid vom 28. Oktober 2005 festgestellten Unternehmensgruppe iSd § 9 Abs. 8 KStG 1988. Gruppenmitglieder sind die Grazer Unternehmensfinanzierungs GmbH und die Ostbahn House Projekt GmbH (in Liquidation, Firma mit Eintragung vom 3.2.2015 im Firmenbuch gelöscht). Mit den Gruppenmitgliedern wurde eine Steuerumlagevereinbarung getroffen, welche positive sowie negative Steuerumlagen nach "stand alone"-Betrachtung vorsieht. Nicht sofort zu leistende Beträge sind evident zu halten. Bei Ausscheiden eines Gruppenmitglieds ist der Stand des Evidenzkontos auszugleichen. Im Jahr 2014 hat die Steuerumlage bei der Grazer Unternehmensfinanzierungs GmbH (negative Steuerumlage) EUR 28.986,88 (Vorjahr positive Steuerumlage: EUR 179.560,85) betragen.
7. **Aufwendungen für Abschlussprüfer (§ 237 Z 14 UGB)**
Die Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen im Jahr 2014 EUR 15.096,65 (Vorjahr: EUR 14.259,00) für die Prüfung des Jahresabschlusses und EUR 1.998,50 (Vorjahr: EUR 2.735,00) für sonstige Leistungen.

Graz, am 26. März 2015



Mag. Günter Hirner

GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH

Anlagenposition	ANLAGENSPIEGEL									
	Anschaffungskosten Herstellungskosten 01.01.2014 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Anschaffungskosten Herstellungskosten 31.12.2014 EUR	Kumulierte Abschreibungen EUR	Buchwert 31.12.2014 EUR	Buchwert 01.01.2014 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Zuschreibungen des Geschäftsjahres EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile	232.730,02	14.542,81	0,01	0,00	247.272,82	92.094,89	155.177,93	161.581,89	20.946,81	0,00
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke, grundstückliche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	512.657.650,92	10.477.555,19	5.022.351,45	9.336.357,10	527.449.211,76	65.760.979,29	461.688.232,47	455.635.008,35	9.056.575,01	0,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.401.512,03	543.412,13	17.737,19	87.046,03	3.014.235,00	1.433.634,42	1.580.398,58	1.237.990,41	283.288,16	0,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	35.615.503,70	704.485,75	437.609,91	-9.423.409,13	26.458.976,41	0,00	26.458.976,41	35.615.503,70	0,00	0,00
	550.674.666,65	11.725.453,07	5.477.698,55	0,00	556.922.421,17	67.194.813,71	489.727.607,96	492.688.502,46	9.339.863,17	0,00
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	171.112.280,00	0,00	0,00	0,00	171.112.280,00	71.787.299,00	99.324.981,00	99.324.981,00	0,00	0,00
2. Beteiligungen	458.632,36	0,00	441.481,36	0,00	17.151,00	17.149,00	2,00	3.636,00	0,00	0,00
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.180.185,03	0,00	0,00	0,00	2.180.185,03	0,00	2.180.185,03	2.180.185,03	0,00	0,00
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	73.525,35	0,00	0,00	0,00	73.525,35	6.147,03	67.378,32	63.998,82	0,00	3.379,50
	173.824.622,74	0,00	441.481,36	0,00	173.383.141,38	71.810.595,03	101.572.546,35	101.572.800,85	0,00	3.379,50
	724.732.019,41	11.739.995,88	5.919.179,92	0,00	730.552.635,37	139.097.509,63	591.455.331,74	594.422.885,24	9.360.809,98	3.379,50

*Grundstücke, davon außerplanmäßige Abschreibung € 505.336,95



Lagebericht zum Jahresabschluss 2014

Vorbemerkung der Geschäftsführung

Der Aufbau und die Gliederung des Lageberichtes für den Jahresabschluss 2014 der GBG orientiert sich an den Empfehlungen des Beirates für Rechnungslegung und Abschlussprüfung (AFRAC – Austrian Financial Reporting and Auditing Committee) und soll auf Basis von Detailinformationen aus den Geschäftsbereichen der GBG einerseits einen Überblick über den Geschäftsverlauf in den einzelnen Geschäftsbereichen im vergangenen Jahr und andererseits eine Darstellung der voraussichtlichen Entwicklungen und zu bewältigenden Risiken in den einzelnen Geschäftsbereichen und für die GBG als Gesamtunternehmen geben.

Im Zuge der umfassenden Umstrukturierungen im „Haus Graz“ haben sich für die GBG eine Reihe von neuen Aufgaben und Herausforderungen ergeben.

Naturgemäß wurden die Veränderungen, die die Gesellschafterin durch ihr Reformprojekt auch im Immobilienmanagement und damit in der GBG veranlasst, entsprechend in den einzelnen 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 baut ein Computer Aided Facility Management auf, um der Stadt Graz Entscheidungsgrundlagen aufzubereiten.

Die Durchführung von An- und Verkauf, als auch An- und Vermietung von Liegenschaften für das gesamte „Haus Graz“ und die strategischen Facility Management Entscheidungen wurden ab dem 01.01.2011 von der Gesellschafterin (Stadt Graz) selbst wahrgenommen, die somit in der Abteilung für Immobilien der Stadt Graz gebündelt sind. Die operative Umsetzung der Entscheidungen der Gesellschafterin erfolgt in den Organen der GBG.

Gliederung des Lageberichtes:

I. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage im Jahr 2014 und die voraussichtliche Entwicklung in den einzelnen Geschäftsbereichen:

- a. *Geschäftsverlauf GBG und in den einzelnen Geschäftsbereichen*
- b. *Bericht über Zweigniederlassungen*
- c. *Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren*
- d. *Ereignisse nach dem Bilanzstichtag*

II. Projekt- und Risikomanagement

III. Bericht über Forschung und Entwicklung

IV. Ausblick

Ad I.)

Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage:

Im Zuge der Umsetzung des Projektes „Haus Graz“ wurde eine umfassende Neugestaltung der GBG vollzogen. Es wurden wesentliche Änderungen in der Gesellschaft und der Organisationsstruktur durchgeführt, die unterschiedlichen Organisationseinheiten integriert, die neu hinzugekommenen Schnittstellen zwischen der Holding Graz, ITG, Immobilienabteilung und GBG wurden genau definiert.

Die Vorgaben der Eigentümerin in Hinblick auf Investitionen, EBITDA und Personalkostenentwicklung stellte für die Führungskräfte eine weitere große Herausforderung dar. Im Zuge des jährlichen Strategie- und Planungsprozesses wurde ein entsprechendes Unternehmenskonzept für die Jahre 2015 – 2018 entwickelt, sowie das Personalbewirtschaftungskonzept und die Mehrjahresbetrachtung der einzelnen Geschäftsbereiche im Laufe des Jahres 2014 aktualisiert und weiterentwickelt, um die entsprechende Steuerung des Unternehmens und seiner Bereiche bei der Erreichung der Zielvorgaben zu unterstützen.

Darüber hinaus wird als selbstgestellte Zielvorgabe, das Unternehmen als kompetenten, serviceorientierten Ansprechpartner für unsere KundInnen zu positionieren verfolgt. Für unsere KundInnen im „Haus Graz“ sind wir Ansprechpartner von Projektentwicklung über Baumanagement bis hin zum Betrieb von Gebäuden. Dazu bewirtschaften wir die Liegenschaften über den gesamten „Lebenszyklus“ und bieten 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.

a) Geschäftsverlauf GBG in den einzelnen Geschäftsbereichen (GB im Folgenden):

Geschäftsbereich Baumanagement, Projektentwicklung und Werkstätten

Der Geschäftsbereich Baumanagement, Projektentwicklung und Werkstätten ist für die Koordination und Umsetzung von Neu- und Zubauten sowie Generalsanierungen innerhalb des „Haus Graz“, die Projektentwicklung für diverse städtische Liegenschaften und mit seinem Professionistenteam für Reparatur-, Sanierungs- und Instandsetzungstätigkeiten an öffentlichen Gebäuden und Grundstücken der Stadt Graz und deren Gesellschaften verantwortlich. Diese Tätigkeiten zu marktüblichen Preisen anzubieten, ist für uns als Shared-Service-Gesellschaft die Aufgabe.

Baumanagement

Das Team Baumanagement der GBG versteht sich als technischer Dienstleister, dessen Aufgabe es ist, Bauprojekte in der **Konzeption, Planung und Abwicklung** so zu betreuen, dass die vereinbarten **Termine und Kosten eingehalten werden** und die **Qualität** des Bauwerks eine **optimale Nutzung gewährleistet**. Dies unter Berücksichtigung der **funktionellen, wirtschaftlichen, betrieblichen, ästhetischen, energetischen und ökologischen Anforderungen** des Bestellers/der Bestellerin.

Diese Leistung kann dabei **projektabhängig** in **verschiedenen Rollen** erbracht werden. Von der gesamten **Bauherrenrolle** einerseits (Vermieter – Mieter - Modell als Bauherr im Auftrag der Stadt mit Gemeinderatsbeschluss), über **Generalunternehmer**, bis hin zur definierten technischen **Dienstleistung** oder auch als Partner in PPP-Projekten.

Dabei geht es um eine **gesamtheitliche Betrachtung** und Begleitung von Bauvorhaben über den gesamten **Lebenszyklus** eines Gebäudes, von den Grundlagen, der Projektentwicklung, der Projektvorbereitung, über die Planung, die Ausführungsvorbereitung, die Ausführung selbst, den Projektabschluss und dann auch um die Nutzung und den Betrieb, bis hin zur Instandhaltung und Instandsetzung und letztlich auch um dem endgültigen Abbruch.

Das **Entwickeln und Bewahren von Werten** zeigt sich dabei in einem ausdrücklichen **Bekenntnis zu einer Projektkultur**, die mehrere Bereiche wie zum Beispiel Baukultur (beispielhaft durch den Einsatz von Wettbewerben), Vergabekultur und Streitkultur umfasst.

Auf Grund der **Budgetsituation** der Stadt Graz, verbunden mit der derzeitigen allgemeinen Wirtschaftslage, werden Bauinvestitionsentscheidungen noch stärker als bisher hinterfragt und ihre bauliche Abwicklung und Betreuung während der Nutzung einem starken **Optimierungsdruck** ausgesetzt.

Rückblick auf die abgewickelten Projekte 2014:

- Das Schulausbauprogramm für Pflichtschulen 2020+ wurde weiter bearbeitet und daraus im Rahmen des **GRIPS-** Programmes (Grazer Investitionsprogramm für den Pflichtschulausbau 2014-2018) ein erstes Umsetzungs-Paket mit einem *Investitionsumfang von ca. 25 Mio. €* zur Genehmigung durch den Gemeinderat vorbereitet.
- Der Zubau und die Umbaumaßnahmen bei der **VS St. Peter** wurden abgeschlossen und der Schulbetrieb rechtzeitig mit Beginn des Schuljahres 2014/2015 aufgenommen.
- Der Neubau der **VS Mariagrün** am Standort Schönbrunnngasse wurde fertig gestellt. Mit Schulbeginn im September 2014 wurden der Neubau und die Auspeisung im Bestandsgebäude in Betrieb genommen.
- Für die Geriatrischen Gesundheitszentren gab es Unterstützung für die **Pflegewohnheime Peter Rosegger und Andritz**.
- Für die **GGZ** wurde der **Dachgeschoßausbau** im Hospiz begonnen.
- Für das nächste Modul für die **ASKÖ** am Standort in Eggenberg wurden für die geplanten Maßnahmen im **Mitteltrakt** Vorplanungen und Konzepte als Grundlage für eventuelle Förderungen durch Bund, Land und Stadt Graz erstellt.
- Für die **Holding Graz** wurden verschiedene kleinere Baudienstleistungen bei verschiedenen Objekten (z.B. Andreas Hofer Platz 15, Grazbachgasse, Steinfeldhaus, Buscenter Kärntner- Straße) durchgeführt.
- Bei der **Arche 38**-Männernotschlafstelle der Caritas wurde nach dem erfolgten Umbau im Auftrag der Stadt noch der Einbau eines Aufzuges vorgenommen.
- Bei den Maßnahmen für **Barrierefreiheit beim Amtshaus** wurde nach Problemen bei der Genehmigung auch der 2. Aufzug eingebaut.
- Für den Einbau eines zweiten Innenaufzuges im Amtshaus Schmiedgasse wurden die Genehmigungen eingeholt und die Ausschreibung durchgeführt.

- Für die Abteilung für Grünraum und Gewässer wurden die Planungen und Ausschreibungen für den **Gewässeraufsichtsstützpunkt Graz Süd** in der Murfelderstraße weitergeführt. Die Rechtskraft der notwendigen Flächenwidmungsplanänderung ist zwischenzeitlich vorhanden. Ebenso liegen die Baugenehmigung und das Ausschreibungsergebnis für das Projekt **Ruderhaus** für den Ruderclub Graz am selben Standort vor.
- Für den notwendigen Zubau bei der **VS Murfeld** wurde die Baugenehmigung eingeholt und mit dem Rohbau begonnen.
- Bei der **VS Liebenau** wurden die letzten Arbeiten für die Oberflächenentwässerung abgeschlossen.
- Nach dem Wettbewerb wurde bei der **Volksschule Schulcampus Algersdorf** mit dem Wettbewerbssieger Arch. Mesnaritsch mit der Planung begonnen.
- Nach dem Wettbewerb wurde bei der Erweiterung der **Volksschule Brockmann** mit dem Wettbewerbssieger, dem Architekturbüro balloon, mit der Planung begonnen, die Baugenehmigung eingeholt und die ersten Ausschreibungen verschickt.
- Bei der **VS Viktor Kaplan / NMS Andritz** wurde ein geladener Architekturwettbewerb durchgeführt, den das Büro Hohensinn-Architektur gewinnen konnte.
- Bei der **VS Peter Rosegger** wurde ein geladener Architekturwettbewerb durchgeführt, den Architekt Martin Strobl gewinnen konnte.
- Bei der **Eishalle Liebenau** wurden die Stadt Graz und die Stadion GmbH bei den Vorbereitungsmaßnahmen zur Erlangung eines Projektbeschlusses durch den Gemeinderat unterstützt, nachdem eine Entscheidung zu einer Sanierungsvariante mit einem Investitionsumfang von € 20 Mio. getroffen wurde. Für die Umsetzung wurde mit den ersten Planungsarbeiten begonnen.
- Für den Neubau der kommunalen **Werkstätte der Holding** in der Sturzgasse wurde ein europaweit offener Architekturwettbewerb durchgeführt.
- Der Umbau des Obergeschoßes des **Margarethenbades** für eine Nutzung durch das Universitätssportinstitut wurde für die Holding Freizeit umgesetzt.
- Für die Abteilung für Bildung und Integration wurde die Umsetzung des **Sanierungsprogrammes** im Bereich von **Kinderbetreuungseinrichtungen** (Kinderkrippen, Kindergärten und Horte) weiter geführt und weitestgehend abgeschlossen.
- Beim **Kindergarten** und **Hort** in der **Prochaskagasse** wurde ein umfangreiches Sanierungsprogramm umgesetzt.
- Für die Sanierung der ehemaligen **Deponie Schotthof** in der Brucknerstraße wurde gemeinsam mit der BIG die Fördereinreichung durchgeführt.
- Die Graz 2003-Gesellschaft wurde unterstützt beim Vorhaben, die **Murinsel** mit einem Faltdach besser nutzbar zu machen.
- Für die Zusammenführung aller Bauabteilungen der Stadt Graz im **Bauamtsgebäude** am Europaplatz sind die damit verbundenen Baumaßnahmen abgewickelt worden.
- Bei der **Freiwilligen Feuerwehr Stützpunkt Kroisbach** wurde ein Zubau umgesetzt.
- Das **Kulturamt** wurde bei der Umsetzung der Atelierräume und des Kunstarchivs beim ehemaligen Tagger-Werk unterstützt.
- Dazu wurden vom Baumanagement noch für zahlreiche Projekte **Machbarkeitsstudien** durchgeführt, die als Entscheidungsgrundlage für die Geschäftsführung und die Eigentümerin bzw. zur Umsetzung von Projekten in einem anderen Bereich der GBG dienen.

Ausblick auf die Projekte und allgemeine Aufgaben für 2015:

Projekte:

- Das **GRIPS**-Programm wird weiter bearbeitet, um für das nächste notwendige Teilpaket aus dem **Masterplan** Unterlagen für **weitere Beschlüsse** zu liefern.
- Mit den Semesterferien beginnen die Umbauten und Erweiterungen bei der **VS Brockmann**, um mit Schulbeginn im September 2015 fertig zu sein.
- Die Planungen für den Neubau der **VS Algersdorf** gehen weiter, um im Herbst mit dem Rohbau beginnen zu können.
- Die Planungen nach dem Wettbewerb für die Erweiterung der **VS Peter Rosegger** werden weiter geführt. Vorgesehen ist ein Baubeginn im Frühherbst 2015.
- Die Planungen nach dem Wettbewerb für die Erweiterung der **VS Viktor Kaplan – NMS Andritz** werden weiter geführt. Vorgesehen ist ein Baubeginn im Frühherbst 2015.
- Der Zubau für die Ausspeisung bei der **VS Murfeld** wird im Frühjahr fertig gestellt werden.
- Bei der Lernvilla (**VS Mariagrün Bestand**) sollen noch geringe Adaptierungen im Sommer umgesetzt werden.
- Im Sommer 2015 sollen in der **VS Rosenberggürtel (Afritsch)** kleinere bauliche Maßnahmen umgesetzt werden.
- Nach Freiwerden der Schulwartwohnung in der **VS Gabelsberg - NMS Kepler** soll diese 2015 in eine Ausspeisung umgebaut werden.
- Für die nächsten Projekte aus dem GRIPS- Schulpaket werden mit der Baudirektion **Architektur-Wettbewerbe** vorbereitet und durchgeführt (VS Smart City, VS Straßgang, VS Triester und VS Hirten).
- Die Projekte **Gewässeraufsichtsstützpunkt** und **Ruderhaus Ruderclub Graz** werden fertig gestellt.
- Die Umbauten für das **Frauenhaus Graz** werden vorbereitet und begonnen.
- Bei der **Jugendbetreuungseinrichtung** in der **Grabenstraße** werden kleinere Umbauten durchgeführt.
- Beim **Kindergarten Posnergasse** wird ein Zubau realisiert.
- Beim **Graz Museum** wird es ein Energieeinsparprojekt geben, bei dem bestehende Lampen durch LED-Lampen ersetzt werden.
- Im Männerheim in der **Rankengasse** werden kleiner Grundrissadaptierungen umgesetzt.
- Im **Amtshaus** wird der 2. Aufzug eingebaut.
- Die ersten Maßnahmen (Kältetechnik, Betonsanierung, Dachsanierung, Vorplanungen, Wettbewerb) für die **Sanierung Eishalle** werden durchgeführt.
- Die ersten Sanierungsmaßnahmen in der **UPC-Arena** werden umgesetzt.
- Der Dachgeschoßausbau beim **GGZ Hospiz** wird fertig gestellt.
- Nach dem Abschluss des Wettbewerbes (Sieger Büro Halm – Kaschnig – Wührer aus Graz) werden für den Neubau der **kommunalen Werkstätten** in der **Sturzgasse** die Planungen und die ersten Baumaßnahmen begonnen.
- Beim **Buscenter** in der **Kärntner-Straße** werden weitere Arbeiten für die gewerberechtliche Betriebsstättengenehmigung, für den Einbau einer

Lackiervorbereitung in der Bushalle und für weitere notwendige Bus-Parkplätze durchgeführt.

- Für die **Sanierung des ASKÖ Mitteltraktes** werden weitere Vorbereitungsleistungen erbracht und bei Finanzierung des Projektes durch Förderungen auch mit der Umsetzung begonnen.
- Es werden weiterhin laufend **Machbarkeitsstudien** durchgeführt, die als Entscheidungsgrundlage für die Geschäftsführung und die Eigentümerin der GBG dienen.

Ausblick auf allgemeine Aufgabe 2015:

- Durch einen **Schwerpunkt** der Stadt Graz im **Investitionsbereich** für die Bereiche **Bildung** und **Sport** im Rahmen des laufenden Budgets hat sich das Volumen, das durch das Baumanagement der GBG abzuwickeln ist, schlagartig auf über € 70 Mio. erhöht. Dieses Bauvolumen ist schwerpunktmäßig in den Jahren 2015 und 2016 umzusetzen. Dadurch ergab sich für das Team Baumanagement die Notwendigkeit die Ressourcen zu erhöhen, was mit 2 Neuaufnahmen mit Beginn 2015 ermöglicht wurde.
- 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**. Es wird notwendig sein, ein vermerktes Augenmerk auf die **persönliche Belastung** der einzelnen Beteiligten zu legen, um möglichst frühzeitig steuernd eingreifen zu können.
- In der nächsten Zeit wird es eine noch wichtigere und unerlässliche Aufgabe für das Baumanagement sein, alle Bauvorhaben noch mehr als jetzt **kostenmäßig** zu **optimieren** und dies nicht nur in der Errichtung, sondern selbstverständlich auch unter Einbeziehung aller Kosten über den **Lebenszyklus** hinweg.
- Die durch die Gebäuderichtlinie der EU vorgegebene **Energieeinsparung** bei Projekten, wird in Hinblick auf die damit verursachten Mehrkosten aussagekräftige **Entscheidungsgrundlagen** für Prioritätensetzungen notwendig machen.
- Diese Entwicklung der **Rahmenbedingungen** in Verbindung mit den angespannten Budgetsituationen der öffentlichen Hand wird in Zukunft ein spannendes Handlungsfeld zwischen **Nachhaltigkeit** und **Energieeffizienz** einerseits und **Kostendruck** andererseits aufmachen.
- Um den Entscheidungsträgern eine bessere Grundlage zu liefern, werden alle **Kostenschätzungen des Baumanagements mit einer Bandbreite** versehen, die zumindest 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 den auf Grund der Budgetlage vorherrschenden Kostendruck entsprechend handeln zu können, wird das „**Design to Cost**“-Prinzip als **Leitmotiv** der **Bauprojektumsetzung** hervorgehoben.

Projektentwicklung

Im Vergleich zum Vorjahr wurden 2014 in der Stadt Graz mehr Hochbauprojekte entwickelt. Die Auslastung der PE war 2014 demnach sehr gut. Auch für 2015 ist der Projektstand sehr gut. Überdies wird die PE ab 2015 – primär bei selbst entwickelten Projekten – auch die Umsetzung der Bauprojekte in Zusammenarbeit mit dem Baumanagement selbst verantworten.

Rückblick wichtigste Projekte 2014:

- Mitarbeit bei der Organisationsentwicklung GBG-Werkstätten
- Eishalle neu: Aufbereitung mehrerer Varianten für die erfolgte politische Entscheidung
- Sturzgasse: Entwicklung und Wettbewerbsvorbereitung Bauabschnitt 1 (Neubau der Kommunalwerkstätte) sowie Entwicklung des Masterplanes für die weiteren Bauabschnitte (Kunde: Holding Graz)
- Bestandsaufnahmen, Bedarfsermittlungen und Standortkonzeption im Zuge des Projektes „Logistikkonzept Materialwirtschaft“ der Holding Graz
- Entwicklungs- und Instandhaltungskonzept Grazer Jugendzentren
- Leitsysteme Rathaus, Bauamtsgebäude (Europaplatz 20) und Amtshaus Schmiedgasse (3. OG)

Ausblick 2015:

- Neuorientierung und Neudefinition der Beauftragungsmodi sowie der Erlössituation der Projektentwicklung
- Wettbewerbsvorbereitung und Umsetzungsbegleitung für die Eishalle neu
- Fortführung Entwicklungs- und Instandhaltungskonzept Grazer Jugendzentren
- Fortführung des Projektes „Logistikkonzept Materialwirtschaft“ der Holding Graz hins. immobilienbezogener Aufgaben
- Leitung der Arbeitsgruppe „Leitsysteme“ des Haus-Graz-Projektes „Initiative Stadtbild“
- Sanierung einzelner Objekte des Sozialamtes (Projekt „10x10“)
- Entwicklung umfassende Sanierung Eckertstraße 66 für „Wohnen Graz“
- Leitsystem Amtshaus
- Prüfung Optimierungsmöglichkeiten P&R Fölling
- Prüfung Entwicklungsmöglichkeiten Areal P&R Thondorf
- ...weitere Projekte aus dem „Haus Graz“

Werkstätten

Den GBG-Werkstätten obliegen die Durchführung von Reparatur-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten an öffentlichen Gebäuden und deren Einrichtungen sowie den dazugehörigen Grundstücken sämtlicher im „Haus Graz“ angesiedelten Ämter, Gesellschaften

und Beteiligungen. Sie werden dazu von der GBG-Hausverwaltung, den Abteilungen und Gesellschaften der Stadt Graz sowie weiteren Organisationseinheiten direkt beauftragt, die in enger Beziehung mit städtischen Einrichtungen stehen. Von den GBG-Werkstätten werden auch Leitungswasserschäden (Verstopfungen, Rohrbrüche und deren Folgeschäden) in den öffentlichen Gebäuden bzw. in den von der Mag. Abt. 21 (Wohnungsamt) verwalteten Wohnhäusern behoben und abgewickelt.

In den GBG-Werkstätten sind derzeit 39 Personen an zwei Standorten, (Sturzgasse, Körblergasse) bis Ende 1. Quartal 2015 beschäftigt, anschließend werden alle Tätigkeiten über den Standort Körblergasse 77 ausgeführt.

Von den Werkstätten wurden im Jahr 2014 rd. 3.350 „Maßnahmen“ (=Aufträge im „Haus Graz“ inkl. der Beteiligungen) abgewickelt, wobei die größten Aufträge die Umsiedelungen und Raumverfügung (Tummelplatz 9, Amtshaus Schmiedgasse) im Auftrag der Immobilienabteilung betrafen. Weiters wurden einige tausend Kleinaufträge der Abteilung für Bildung und Integration von den Werkstätten erledigt. Leistungen bzw. Arbeiten, die aus unterschiedlichen Gründen nicht von den Bediensteten der Werkstätten erledigt werden konnten und deshalb nach außen zu vergeben waren, wurden erheblich gesteigert. Damit verbunden ergab sich – und wird sich auch zukünftig ergeben – naturgemäß ein nicht unerheblicher zusätzlicher Verwaltungsaufwand in Bezug auf die administrative Abwicklung.

Im Jahr 2015 werden maßgebliche Veränderungen im Auftragsmanagement erfolgen, die eine bessere Nachvollziehbarkeit und Planbarkeit der Dienstleistungen auf Ebene der Gewerke und auf Ebene des einzelnen Mitarbeiters ermöglichen. Manipulationszeiten bei der elektronischen Bearbeitung des Auftragsmanagements sind zu reduzieren.

Seitens der Gesellschafter erging der Auftrag an die Teamleitung, gemeinsam mit dem Geschäftsführer und dem Geschäftsbereichsleiter, einen Businessplan für 2015 – 2017 zu erstellen und die daraus notwendigen Maßnahmen einzuleiten. Bei rechtzeitiger Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen soll 2017 im Team WS ausgeglichen bilanziert werden. Grundlage für diese Maßnahmen ist die im Organisationsentwicklungsprojekt der Werkstätte 2014 festgehaltene Stärken- und Schwächenanalyse.

Weiters wird versucht, den KundInnenkreis sowohl im Bereich des Hauses Graz als auch im Graz-nahen Bereich kontinuierlich zu erweitern.

Im Personalbereich wurde in den Werkstätten 1 Lehrling ausgebildet, wodurch dem Auftrag nach Ausbildungsstellen für junge Menschen nachgekommen wird. Generell wird eine Verjüngung des Teams angestrebt.

Nachdem zwei Mitarbeiter (Maler u. Tischler) ab 01.01.2015 in den verdienten Ruhestand gegangen sind und 3 MA (Werkmeister, Tischler u. Installateur) im Haus Graz neue Aufgaben gefunden haben, wird im Gewerk Maler u. Installateur jeweils ein neuer MA aufgenommen, sowie im Gewerk Dachdecker/Spengler wird auch ein MA nachbesetzt. Somit hat sich das Dienstleistungsangebot der Werkstätten wiederum um ein im vergangenen Jahr aus Personalmangel stillgelegtes Gewerk erweitert. Weiters werden 2015 auch noch zwei Lehrlinge im Gewerk Maler und Maurer, in Zusammenarbeit mit dem Team Hausverwaltung ein Gebäudetechniker, aufgenommen und ausgebildet.

Als weitere Herausforderungen kann das Team Werkstätten für das Jahr 2015 folgende Aufgaben herausstreichen:

- Konzentrierung der Tischlerei auf einen Standort durch Aufgabe des Standortes Sturzgasse
- Konzentration der Führungsfunktion in der Tischlerei auf einen Werkmeister
- Steigerung der vom Team erbrachten Leistungsstunden, wodurch mehr Stunden verrechnet und ein besserer Erlös erzielt werden können.
- Zusätzliche Aufgaben im Servicebereich, die für die ABI – Abteilung für Bildung und Integration erbracht werden sollen.
- Verbesserte Planung der Ressourceneinsätze.

Geschäftsbereich Facility Service – Reinigung/Service, Hausverwaltung, Forst

Der Bereich **technisch/kaufmännische Hausverwaltung** bewirtschaftet alle 341 Liegenschaften im Hause Graz – Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Feuerwehr, Fachhochschule, Rathaus, Amtshaus, Stadtbibliotheken, Schloßberg, alle öffentlichen WC Anlagen sowie unbebaute Grundstücksflächen in Vertretung der Stadt Graz als deren Hausverwalterin.

Die Vorschreibung und Vereinnahmung der Bestandszinse der GBG von der Stadt Graz, Stadt Graz nahen Betrieben und Dritten für Immobilien aus den Immobilienranchen wird weiterhin im Team Organisations- und Finanzmanagement wahrgenommen.

Die **Energiestabstelle** in der Hausverwaltung verantwortet die Energieeffizienz der Gebäudeleittechnik in allen Gebäuden. Die Reparaturen bzw. Sanierungen und Erneuerungen werden von der technischen Hausverwaltung jeweils gesteuert und beauftragt und es werden auch GBG-eigene Professionisten zu Reparaturzwecken eingesetzt.

Die kaufmännische Hausverwaltung bewirtschaftet – verrechnet – schreibt vor – Mietentgelte im Namen der Stadt Graz für MieterInnen der Stadt Graz, Betriebskosten, Baurechtszinse bzw. Nutzungsentgelte. Sie nimmt die Interessen des Eigentümers im Bauverfahren und in Rechtsangelegenheiten betreffend Liegenschaften wahr.

Als Dienstleister stellt das Team Reinigung/Service die Reinigung in allen Gebäuden des Hauses Graz sicher. Eine Serviceeinheit von allein rd. 50 MitarbeiterInnen betreut Kinderbetreuungseinrichtungen, öffentliche Gebäude und Schulen und bewirtschaftet mitunter Teile des Winterdienstes, Grünschnitt sowie Sichtungs- und Räumungsaktivitäten.

Darüber hinaus fallen in den Geschäftsbereich Facility Service die **Wald- und Forstbewirtschaftung** der stadteigenen Wälder (ca. 600 ha) durch die GBG sowie der Betrieb der Waldschule.

Reinigung und Service

Das Team Reinigung und Service ist das personalstärkste Team in der GBG mit 334 MitarbeiterInnen (Stand 31.12.2014). Es ist verantwortlich für das Reinigungsmanagement von Büro-, Geschäfts- und Schulgebäuden, Kinderbetreuungseinrichtungen und sonstigen Flächen, wobei die Herausforderung in der gelungenen Kombination des Personaleinsatzes von eigenen MitarbeiterInnen in Symbiose mit Dienstleistungsaufträgen besteht. MitarbeiterInnen mit verschiedensten Dienstverträgen, Arbeitszeitmodellen und Anstellungsausmaß gilt es sorgsam, in Wahrnehmung der sozialen Verantwortung und in Abstimmung mit dem Betriebsrat, bestmöglich und zum Wohle und Vorteil des Hauses Graz einzusetzen und in Kombination mit externen Dienstleistern, die betreuten Bereiche zu managen.

Eine Gruppe von rd. 50 HausarbeiterInnen deckt die Serviceerfordernisse und die damit verbundene Logistik in den Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen und in den Amts- und Geschäftsgebäuden ab. Das letzte Grazer Tröpferlbad in der Friedrichgasse steht ganzjährig den BürgerInnen zur Verfügung und es wird auch ein Kinderbad in Eggenberg im Sommer unentgeltlich den bis zu 12-jährigen Kindern zur Verfügung gestellt und von den MitarbeiterInnen der GBG betrieben. Wann immer man im Rathaus oder im Amtshaus bzw. am

Andreas Hofer Platz (Holding) einen freundlichen Portier um Auskunft bittet, wird man einem engagiertem/einer engagierten MitarbeiterIn der GBG gegenüber stehen.

Rückblick 2014

Auch im Jahr 2014 hat das Team R/S im Rahmen der SLA's Aufträge im Bereich Reinigung/Service zur vollen Zufriedenheit aller KundInnen erfüllt. Im Laufe des Jahres 2014 wurden einige neue Aufträge akquiriert und dadurch auch neue Aufgabenbereiche erschlossen. Beispielsweise wurde die Schwimmbadreinigung (Auster) ins Auftragsportfolio implementiert. Mit der Betreuung des Infopoints im Bauamtsgebäude haben wir eine weitere Dienstleistung in unser Leistungsspektrum aufgenommen.

Die ständig höheren Anforderungen, Erweiterung der Leistungen und Vermehrung von zu reinigende Flächen (im Jahr 2014 waren es rd. + 6.000 m²) meisterte das Team R/S bei optimierten Personalressourcen. Eine stetige Optimierung der Abläufe bei der Leistungserbringung ist die Zielsetzung des Teams.

Um alle Reinigungs- und Serviceleistungen erbringen zu können, ist es aber natürlich weiterhin notwendig, dass Dienstleistungsaufträge zugekauft werden.

Der restriktive Personaleinsparungskurs des Gemeinderates konnte in Abstimmung mit dem Eigentümergebiet bei EBITDA Verbesserungen relativiert werden, was in weiterer Folge zur Rekrutierung von neuen MitarbeiterInnen führte.

Auf Wunsch der Abteilung für Bildung und Integration wurde die Überarbeitung des Leistungskataloges durchgeführt.

Durch den Einsatz von Erfa MitarbeiterInnen, sowohl im Service- als auch im Reinigungsbereich, konnten Leistungsspitzen abgedeckt werden.

Im Jahr 2014 wurde ein weiterer Lehrling im Team R/S aufgenommen, um den Lehrberuf des Denkmal-, Fassaden- und Gebäudereinigers zu ergreifen. Derzeit werden zwei Lehrlinge im Team Reinigung und Service ausgebildet. Die Lehrzeit beträgt 2 1/2 Jahre und wird ab dem Jahr 2015 auf 3 Jahre ausgeweitet.

Auch im Jahr 2014 wurden zahlreiche innovative Pilotprojekte gestartet bzw. weitergeführt.

- ***Pilotprojekt Rayonsbildung im Bereich der Reinigung***

Das im Jahr 2013 erfolgreich umgesetzte Pilotprojekt „Rayon-Eggenberg“ wurde fortgeführt und im Jahr 2014 ein weiterer Rayon eingeführt. Die positiven Erfahrungswerte und die wesentlichen Vorteile des Rayons wurden im Projekt „Rayon-Triester“ sichtbar und es wurden einheitliche Dienstzeiten vereinbart und umgesetzt. Die einheitlichen Dienstzeiten ermöglichen einfachere Personaleinsatzplanung und Vertretungsregelung, kürzere Anfahrtszeiten, erhöhte Objektkennntnis und stärkere Bindung der MitarbeiterInnen zum Objekt und auch bessere Möglichkeiten auf KundInnenwünsche reagieren zu können.

Durch die Rayonsbildung wird eine effiziente Bündelung und Nutzung der eingesetzten Ressourcen, eine höhere Wirtschaftlichkeit und eine höhere Qualität garantiert.

Eine Ausrollung des Pilotprojektes Rayonsbildung bis zum Ausbau einer flächendeckenden Rayonsstruktur im Raum Graz ist als einer der zentralen strategischen Ziele des Teams R/S definiert.

- **Projekt zur Erhöhung des Reinigungsstandards in öffentlichen WC-Anlagen/ Pilotprojekt Caritas-Remuneranten**

Auch das Projekt zur Erhöhung der Reinigungsstandards in den öffentlichen WC-Anlagen wurde im Jahr 2014 wieder im Zeitraum von Juni bis Dezember 2014 umgesetzt. Der Einsatz von Remuneranten, in Zusammenarbeit mit der Caritas, bedingt die Verstärkung von Anwesenheitszeiten und Reinigungsintensitäten in den Innenstadt WCs. Aus den positiven Rückmeldungen der BürgerInnen konnte innerhalb von wenigen Monaten die Steigerung der Qualität der Reinigungsleistungen sowie Verbesserung der Hygienestandards und eine Verringerung der Vandalismus-Schäden festgestellt werden. Aufgrund dieses Erfolgs wurde seitens des Eigentümers entschieden ab dem Jahr 2015 die Remuneranten ganzjährig einzusetzen.

- **Reinigung in der Auster**

Die Reinigung in der Auster wurde im Jahr 2014 erfolgreich umgesetzt und eine Weiterbeauftragung für das Jahr 2015 ist bereits erfolgt.

- **Ausschreibung der Betreuungsleistungen**

Ende des Wirtschaftsjahres konnte im öffentlichen Wettbewerb die Ausschreibung der Servicierung der GAK Sportplätze und seinen Einrichtungen gewonnen werden.

Ausblick 2015

Die Herausforderungen, die auf das Team R/S in den kommenden Jahren zukommen, sind neben der Einhaltung bzw. Senkung der Personalkosten, eine gleichbleibend hohe Qualität der Leistungen bei steigender Flexibilität, zu erbringen.

Eine Erreichung der Zielsetzung ist nur durch Umsetzung von mannigfaltigen Maßnahmen wie durch vermehrten Einsatz von Eigenpersonal im kollektivvertraglichen Anstellungsverhältnis in Kombination mit Resultaten aus Projekten, die weitere organisatorische und wirtschaftliche Optimierungen zum Ziel haben. Schwerpunkt dabei ist auch die Nutzung des Moduls Reinigungsmanagement im CAFM.

Folgende Projekte sind für das Jahr 2015 geplant:

- Elektronisches Reinigungsmanagement-System neu
- Negativ-Zeitwirtschaft – Zeiterfassung und Erfassung der Leistungsstunden und Zurechnung
- Umsetzung der neuen Schnittstelle ServicemitarbeiterInnen im Bereich der Kinderbetreuungseinrichtungen im ABI
- Pilotprojekt – Steuerliche Optimierung des RIS Einsatzbereichs im Schulbetrieb
- Fortsetzung zum Pilotprojekt Rayonsbildung im Bereich der Reinigung
- Teamcontrolling Instrumente ausbauen

Im Rahmen des ISPP Workshops wurden diese Optimierungsprojekte als wichtige Schwerpunkte für das Jahr 2015 im Team Reinigung Service definiert. Das Team R/S hat sich zum Ziel gesetzt, als flexibler und kompetenter Dienstleister im Bereich Reinigung und Service im gesamten Haus Graz wahrgenommen zu werden, der auf Erweiterungen und KundInnenwünsche schneller und kostengünstiger reagiert und dadurch eine höhere KundInnen- und MitarbeiterInnenzufriedenheit bzw. -bindung erreicht.

Hausverwaltung

Das Team der Hausverwaltung setzt sich aus der kaufmännischen und der technischen Hausverwaltung zusammen, sowie der Energiestabstelle und der Versicherungsstelle. Die kaufmännische Hausverwaltung ist für Vorschreibungen, Wertsicherungen, Abrechnungen, 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 zuständig. Die technische Hausverwaltung ist sowohl für die laufende Überwachung eines Gebäudezustandes als auch für die technische Instandhaltungsumsetzung, Instandsetzung und Beauftragung von Sanierungsmaßnahmen verantwortlich.

Die Energiestabstelle ist für die Implementierung des EMS Energiemonitoring System verantwortlich. 53 Liegenschaftsobjekte von Schulen über Kinderbetreuungseinrichtungen bis zu Bürogebäuden wurden teilweise bidirektional in der Energiestabstelle miteinander verknüpft und lassen eine zeitnahe Steuerung und Fehlererkennung zu. EMS stellt die bedarfsorientierte und betrieboptimierte Energie in den jeweiligen Gebäuden sicher.

Die Versicherungsstelle ist für die ordnungsgemäße Abwicklung der einzelnen Schadensfälle und für die Korrespondenz hinsichtlich etwaiger Neueinschlüsse (Vertragsänderungen etc.) für das gesamte „Haus Graz“ zuständig.

Rückblick 2014

Im Jahr 2014 lag der Fokus auf der Umsetzung, Festigung und Optimierung der im Optimierungsprojekt festgelegten Arbeitsabläufe. Die neue Objektaufteilung und Zuteilung zu je einem Verwalterteam (Techniker und Kaufmann/-frau) hat mit Dezember 2013 gestartet und hat sich die Zusammenarbeit in den Teams als sehr effektiv erweisen.

Sukzessive werden die Flächenverrechnungen im CAFM angepasst. Im Wirtschaftsjahr 2014 wurden unter anderem die Liegenschaften Europaplatz 20, Schmiedgasse 26, Tummelplatz 9, Hauptplatz – Rathaus und Herrengasse 6 im CAFM erfasst.

In etwa 31.300 Belege wurden über das sMotive CAFM durch die kaufmännische Hausverwaltung abgearbeitet, verursachergerecht auf die NutzerInnen umgelegt und die jeweiligen Vorsteuerabzüge anteilig berechnet, die Fehlbuchungen waren im Jahr 2014 unter 2%.

Zusätzlich zur Instandhaltung wurden in 5 Schulen Heizungsanlagen von Gas auf Fernwärme unter Berücksichtigung des EMS umgestellt. Für Kinderbetreuungseinrichtungen wurden div. Sanierungen gemeinsam mit dem Baumanagement der GBG durchgeführt. Die Auflagen der Bau- und Anlagenbehörde im Fachhochschulzentrum wurden Termingerecht umgesetzt.

Erstmalig wurden Quartalsberichte im Instandhaltungsbereich den jeweiligen Abteilungen zu gemittelt und so konnten die jeweiligen Instandhaltungsbudgets punktgenau eingehalten werden.

Ausblick 2015

Weiter Umsetzungen von Heizungsumstellungen in Verbindungen mit EMS. Dachsanierung Sportmittelschule Graz, ein weiterer Bauabschnitt. Fortführung der E-Anlagenüberprüfungen entsprechend den gültigen Normen.

Darüber hinaus werden auch die Abschlussarbeiten für die zukünftigen Vorschriften aus dem CAFM System finalisiert, sodass die Vorschriften 2016 automatisiert aus dem CAFM System erfolgen werden. Zusätzlich wurde im Team das Projekt „aktives Gebäudemanagement“ gestartet, das wichtige Informationsgrundlage für strategische Immobilienentscheidungen der Stadt Graz sein wird.

Forst

Rund 25 % der Grazer Stadtfläche sind Wald, das sind rund 3.100 ha. Rund 600 ha davon werden vom Team Forst bewirtschaftet und verwaltet. Die Waldflächen reichen vom größten zusammenhängenden Waldbesitz, dem Buchkogel im Westen, über kleinere Waldflächen am Schlossberg, bis zum Leechwald nach Mariatrost und die Umgebung des Schlosses Lustbühel im Osten und von der Kalkleiten im Norden, bis nach Gössendorf im Süden. Dazu kommen die Wasserschutzgebiete der Holding Graz im Bereich Andritz und Kalsdorf.

Der Waldbesitz der GBG inkl. der angepachteten Flächen steht der Bevölkerung als Naherholungsgebiet zur Verfügung. Dafür sorgt das Team Forst und stellt somit auch die Erhaltung aller Funktionen des Waldes sicher.

Was so ein Wald alles zu bieten hat, erfahren unsere „Kleinen“ am Besten in der Waldschule im Grazer Leechwald, in der ganzjährig Führungen mit Waldpädagogen angeboten werden.

1 Grundlegende Zielsetzungen der Waldpflege

- Die langfristige Sicherung der Waldfunktionen
Das sind die Nutzfunktion, die Schutzfunktion, die Wohlfahrtsfunktion, die Erholungsfunktion und die Funktion des Waldes als natürlicher Lebensraum für Fauna und Flora.
- Nachhaltige Waldwirtschaft als Grundlage der Zielsetzungen für die Grazer Stadtwälder
Gemäß der Resolution H1 der Zweiten EU - Umweltministerkonferenz 1993 in Helsinki ist darunter zu verstehen:
„Die Betreuung und Nutzung von Wäldern und Waldflächen auf eine Weise und in einem Ausmaß, die deren biologische Vielfalt, Produktivität, Verjüngungsfähigkeit und Vitalität erhält, sowie deren Potential, jetzt und in der Zukunft die entsprechenden ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen Funktionen auf lokaler, nationaler und globaler Ebene zu erfüllen, ohne anderen Ökosystemen Schaden zuzufügen.“

Für die praktische, naturnahe Waldbewirtschaftung der Grazer Stadtwälder wurden auf Basis eines einstimmigen Gemeinderatsbeschlusses vom 01.10.2001 folgende Leitlinien festgelegt:

- der Wald ist ein Ökosystem und wird als solches behandelt
- die Baumartenzusammensetzung orientiert sich an den potentiellen natürlichen Waldgesellschaften - standortgerechte Mischwälder
- die laufende Erneuerung der Wälder erfolgt überwiegend durch natürliche Verjüngung der Baumarten
- für die ergänzende Aufforstung werden heimische Baumarten und Herkünfte verwendet
- das Ausmaß der Holzernte wird mit dem Ausmaß des Holzzuwachses abgestimmt
- nicht standortgerechte, sekundäre Nadelwälder werden allmählich zu Mischwäldern weiterentwickelt
- auf den Einsatz von Herbiziden und Pestiziden wird verzichtet
- **Naturschutzaspekte** zur Erhaltung der biologischen Vielfalt werden in die Waldbewirtschaftung ebenso integriert wie Aspekte des Erholungswertes
- Die Umsetzung der Leitlinien wird durch regelmäßige Inventuren kontrolliert.

Die zu setzenden Maßnahmen müssen auf diese Leitlinien Bedacht nehmen und mit diesen vereinbar sein. Der Maßnahmenplan wird im Grazer *Naturschutzbeirat* beraten.

2 Aufgaben in diesem Bereich

Entwicklung und Pflege von Erholungseinrichtungen und -flächen zur Sicherung der Naherholung

- Wald- und Wildbewirtschaftung auf Basis nachhaltiger Konzepte (Leitlinien GR-Beschluss 2001)
- Naturschutz und Biotoppflege
- Information und Öffentlichkeitsarbeit
- Holzvermarktung

3 Lagebeurteilung

- 2012 wurde die Waldwirtschaftsplanung aus dem Jahr 2001 einer Revision unterzogen. Dabei wurden, entgegen der Stichprobeninventur 2001, die genauen Ergebnisse für den Gesamtbetrieb geliefert, in welcher aber Ergebnisse und vor allem Nutzungsbeschränkungen und Bewirtschaftungsziele für die Einzelflächen unberücksichtigt geblieben sind, die Einzelbestände erhoben und beurteilt, sowie jeder Bestand (Bestandeseinheit) einer Betriebsklasse zugeordnet (Wirtschaftswald A, Erholungswald mit geringen Bewirtschaftungseinschränkungen B, Reiner Erholungswald C, Grundwasserschutz D, Schutzwald außer Ertrag E, Naturschutzwald F, Potentieller Wirtschaftswald G).
Ergebnis: auf 68 % der Waldfläche ist die übliche Bewirtschaftung erheblich eingeschränkt, was einerseits die wirtschaftlichen Überlegungen beeinträchtigt und andererseits die Pflegenotwendigkeiten im Hinblick auf die Sicherheit für die WaldbesucherInnen drastisch einfordert (§ 1319 ABGB – Verschuldensunabhängige Schadenshaftung des Grundeigentümers).
- Es ist ein enormer Überhang des Altholzes festzustellen, der aufgrund der Naherholungsnutzung nicht nach den üblichen forstlichen Kriterien genutzt werden kann (rd. 45 % der Flächen).
- Der Hauptanteil der Holzvorräte ist in diesen nicht oder nur mit erheblichen Einschränkungen zu bewirtschaftenden Flächen vorhanden (60 % des gesamten Holzvorrates).
- Logischerweise ist dadurch ein geringerer Zuwachs auf diesen Flächen gegeben, was bei regelmäßiger Verjüngung anders zu betrachten wäre.
- Aufgrund des Klimaeinflusses wird in den nächsten Jahren die Fichte als wirtschaftlicher Träger das Betriebsergebnis nur mehr untergeordneten Einfluss nehmen.
- Aufgrund dieser Einschränkungen ist nur ein Hiebsatz von 2.200 bis max. 2.400 FMO jährlich Basis der wirtschaftlichen Überlegungen.

Das bedeutet, dass die wirtschaftliche Ausrichtung des Waldbereiches in der GBG an die realistischen Nutzungen herangeführt werden muss und die daraus resultierenden und notwendigen Pflege- und vor allem Sicherheitsmaßnahmen zum Schutz von Leib und Leben der WaldbesucherInnen einerseits und einer uneingeschränkten Naherholung andererseits in ausreichendem Maße abgegolten werden sollten. (Eine Nachkalkulation der Einsatzzeiten pro Bereich der Forstfacharbeiter der GBG hat ergeben, dass diese 2011 zu 80 % im Rahmen der Arbeiten zur Sicherstellung einer ungefährdeten Naherholung tätig waren. Die Aufwendungen

für zugekaufte Dienstleistungen müssen ebenfalls großteils in die Sicherung der Naherholungsnutzung investiert werden.)

Daneben müssen auch Strategien zur weiteren Sicherung der Waldflächen aufgrund der immer weiter steigenden Nachfrage im Bereich der Naherholung entwickelt werden, um in diesem Bereich als Dienstleister dieser Nachfrage auch entsprechen zu können.

4 Strategische Entwicklungsrichtungen (langfristig)

- Weiterführung einer nachhaltigen Entwicklung (betreffend alle Waldfunktionen) der Wälder der GBG.
- Weitere sinnvolle Arrondierung der Waldflächen zur Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichenden Flächen zur Naherholung.
- Entwicklung von Strategien zur Flächensicherung (-arrondierung).
- Anpassung der Strategien an die Ergebnisse der Waldinventur aus 2012.
- Den Wald weiterhin als weitverzweigtes Ökosystem im urbanen Raum behandeln unter Berücksichtigung der potentiell natürlichen Waldgesellschaften – vor allem im Hinblick auf die Herausforderungen durch global- und lokalklimatische Einflüsse.
- Wildbewirtschaftung auch weiterhin im eigenen Bereich halten und den Einfluss darauf sichern.
- Sicherstellung der sicheren Arbeitsbedingungen für die Forstfacharbeiter entsprechend dem letzten Stand der Technik und Sicherheitsanforderungen.
- Laufende Weiterbildung der Mitarbeiter zur Sicherstellung des vorangehenden Punktes.
- Waldflächen wo notwendig weiter erschließen (Buchkogel).
- Pflegeintensive, strategisch nicht bedeutende Kleinflächen sind abzutauschen bzw. zu veräußern.
- Einhaltung des Hiebssatzes.
- Weitere Kooperation mit dem Waldverband Steiermark als kompetenter Ansprechpartner im Bereich des Großraumes Graz für private Waldbesitzer in Fragen der Wildbewirtschaftung und Holzvermarktung.

5 Umgesetzte Forstliche Maßnahmen (2014)

Die Umsetzung der forstlichen Planungen war 2014 nur eingeschränkt möglich, da in den Naherholungsgebieten am Plabutsch und Buchkogel durch Eisregen im Februar umfangreiche und massive Schäden eingetreten sind, deren Beseitigung und Aufarbeitung bis Dezember 2014 angedauert haben.

- | | |
|--|---------------|
| • Eisbruch Plabutsch | rd 3.610 FMO |
| • Buchkogel Eisbruch | rd. 3.040 FMO |
| • Harvesterdurchforstungen
in Mariatrost, Platte und Seminarstr | rd. 1.420 FMO |
| • Forstr. Neu Rudolfsweg | rd. 850 FMO |

Insgesamt sind heuer rd. 8.900 FMO angefallen. Bei einem Hiebssatz von rd. 2.200 FMO entspricht das dem 4-fachen nachhaltigen Jahreseinschlag.

Sämtliche sonst geplanten Maßnahmen, insbesondere Durchforstungen, mussten aufgrund der Schadereignisse vom Februar 2014 rückgestellt werden.

Bau der Forststraße am Buchkogel – Rudolfsweg:

Im Juli 2014 wurde mit dem Bau der Forststraße Rudolfsweg am Buchkogel begonnen und diese wurde im September fertiggestellt. Wichtig war die begleitende Öffentlichkeitsarbeit, so ist es zu keinen Widerständen beim Bau gekommen.

Beseitigung massiver Schäden am Schloßberg:

Aufgrund von Eis- und Schneebruch und weiterführender Schäden aufgrund der starken Regenereignisse sind auch hier massive Schäden entstanden.

6 Erholungsraumsicherung (ABGB § 1319 – Verkehrssicherungspflicht)

Mit dem Verein ERFA wurden in den städtischen Wäldern folgende Projekte mit einem Leistungsstundenaufwand von ca. 1.080 Stunden zur Umsetzung gebracht:

WALDORT	ABT.	U-ABT.	Bereich	ART DER TÄTIGKEIT
Schmiedl	77	a – d	Gesamtes Areal	<ul style="list-style-type: none"> • Wartung- / Instandhaltung der Steig- und Weganlagen • Bachbett von Bruch- und Schadholz freiräumen (Verklauungsgefahren beseitigen) • Wartung- / Instandhaltung der Bachverbauungen (Sperrrechen aus Lärchenholz) • Instandsetzung der vereinzelt Erholungseinrichtungen
Weisswald	63	a,b	Haltestelle St. Johann	Neophytenbekämpfung 2x pro Saison
Ferdinands- höhe	76	a,b	Gesamtes Areal	<ul style="list-style-type: none"> • Wartung- / Instandhaltung der Steig- und Weganlagen • Freihalten der Aussichtspunkte • Wartung- / Instandsetzung der Erholungseinrichtungen • Neophytenbekämpfung
Rainerkogel	77	a – d	Gesamtes Areal	<ul style="list-style-type: none"> • Wartung- / Instandhaltung der Steig- und Weganlagen • Freihalten der Aussichtspunkte

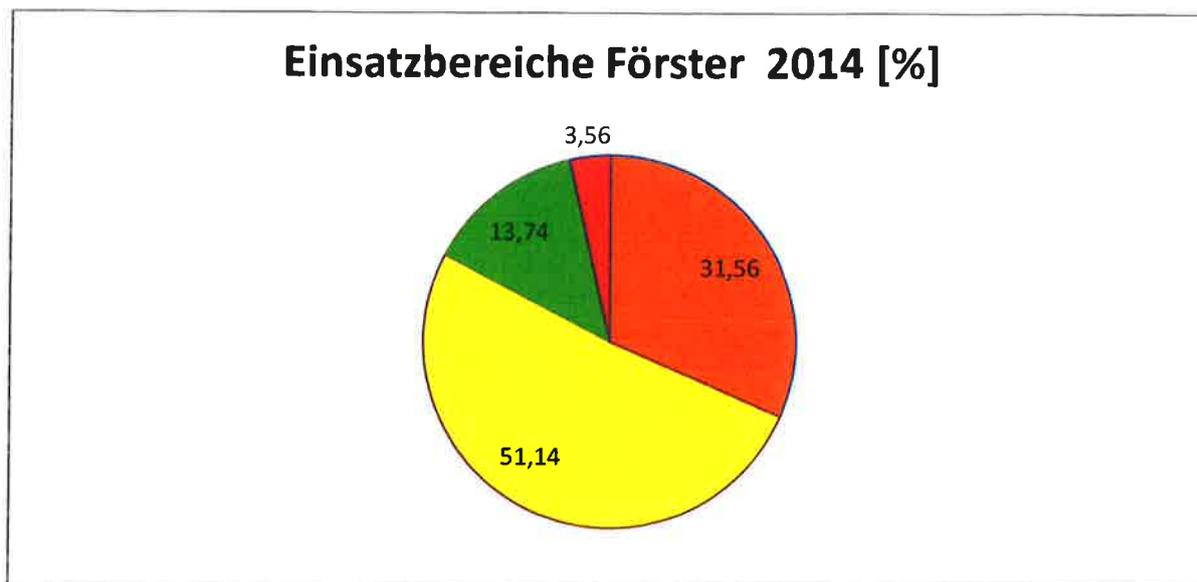
				<ul style="list-style-type: none"> • Wartung- / Instandsetzung der Erholungseinrichtungen
Stiftingtal	93	s2 – s1	Neuer Waldzugang Stiftingtal	<ul style="list-style-type: none"> • Neophytenbekämpfung (2 x pro Saison) • Wartung- / Instandsetzung der Steig- und Wegenlagen und des Waldzuges
Lustbühel	43	a,b	Zufahrt Obervatorium	<ul style="list-style-type: none"> • Bruch- und Schlägerungsrestholz geordnet lagern • Wartung- / Instandsetzung der Steig- und Wegenlagen und des Waldzuges • Neophytenbekämpfung (2 x pro Saison)
Ragnitz	93	Z	Grenze Frankensteingasse und Lagerplatz	Neophytenbekämpfung 2 x pro Saison
Steinbergstraße	16	d	Einödstraße	Neophytenbekämpfung 2 x pro Saison
Buchkogel	23	a,b	Steiganlage Rudolfswarte	Wartung- / Instandsetzung
Plabutsch	13	f,g,k1,k2	Steiganlage (Umgehung Nedoluha – von der Liegenschaftsverwaltung aufgrund vertraglicher Verpflichtungen 2010 errichtet)	Wartung- / Instandsetzung
Plabutsch	12 u. 13	k,h,i	Eisbruchflächen 2014	Auffostung von 7 000 Lärchen
Plabutsch	15	G	Windwurfflächen von 2008	Verbisschutz der Aufforstungen (verstreichen der Lärchen)
Buchkogel	23	u,n,r,q,l	Eisbruchflächen 2014	Aufforstung von 5 000 Lärchen

7 Öffentlichkeitsarbeit / Veranstaltungen zB

- Waldtag am Grazer Hauptplatz am 11.06.2013
- Rd. 70 Führungen in der Grazer Waldschule
- Christbaumaktionen u.a. für den Hauptplatz aus der Gemeinde Stainz.

8 Einsatzbereiche des Team Forst

Stadtförster:



WIRTSCHAFT
ERHOLUNG
ÖKOSYSTEM
SFK

2014 [Std.]

Einsatzbereiche Förster 2014 [%]

682,5	1.116	286	79	2.163,5
31,56	51,14	13,74	3,56	50,00

Erläuterung:

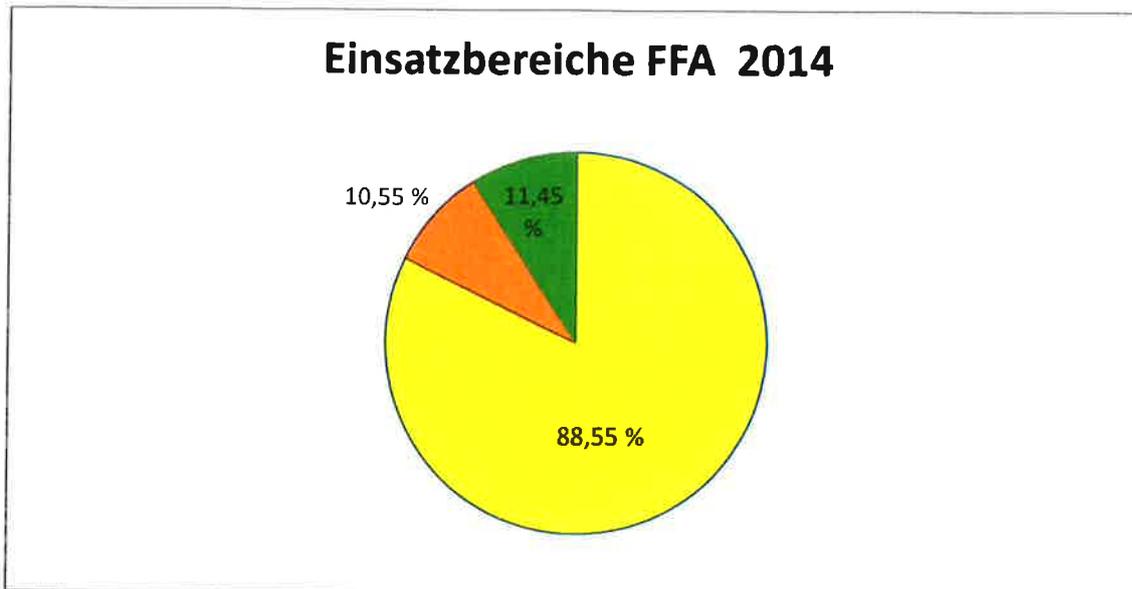
Wirtschaft: Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit der Wirtschaftlichen Nutzung des Waldes

Erholung: Alle Maßnahmen zur Sicherungspflicht des Waldbesitzers gem. § 1319 ABGB in Verbindung mit § 176 (4) Forstgesetz und § 1319 a ABGB (Wegehalterhaftung)

Ökosystem: In erster Linie Wildbewirtschaftung und Maßnahmen zur Verbesserung des Gesamtlebensraumes (z.B Waldverbesserungsmaßnahmen, Standortverbesserungsmaßnahmen)

SFK: Sicherheitsfachkraft

Forsttrupp:



ERHOLUNG	ÖKOLOGIE	WIRTSCHAFT	ALLGEMEIN	
4.932	521,5	543	5.996,5	2014 Std.
88,55	11,45	10,55	100,00	%

Erläuterung:

- Wirtschaft:** Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit der Wirtschaftlichen Nutzung des Waldes
- Erholung:** Alle Maßnahmen zur Sicherungspflicht des Waldbesitzers gem. § 1319 ABGB in Verbindung mit § 176 (4) Forstgesetz und § 1319 a ABGB (Wegehalterhaftung)
- Ökosystem:** In erster Linie Wildbewirtschaftung und Maßnahmen zur Verbesserung des Gesamtlebensraumes (z.B Waldverbesserungsmaßnahmen, Standortsverbesserungsmaßnahmen)
- SFK:** Sicherheitsfachkraft

Ausblick 2015

Das Jahr 2014 war geprägt durch umfangreiche Schadereignisse in den Naherholungsgebieten durch Starkregen und Stürme.

Neben den großen Eisbruchflächen am Plabutsch und Buchkogel war vor allem der Waldbereich am Grazer Schloßberg im Frühjahr und Sommer 2014 betroffen, mit einem Aufwand von rd. € 70.000,-- und rd. 150 Sicherungsstunden durch die eigenen Forstfacharbeiter.

Auf Grund der Unwettersituation (Schneefälle, Eisregen) im Februar 2014 hat die GBG große Schäden im Bereich Buchkogel und Plabutsch zu verzeichnen. Durch die angefallenen riesigen Holzmengen muss der Hiebsatz in den kommenden Jahren drastisch eingeschränkt werden und es wird daher hauptsächlich in den Bereichen der Erst- und Zweituderforstung geplant.

Geschäftsbereich Management Service

Organisations- und Finanzmanagement

Das Team Organisations- und Finanzmanagement unterstützt die Unternehmensführung bei der Steuerung des Unternehmens und die Teams bei der Erreichung der vorgegebenen Ziele. Als zentraler Dienstleister sind auch die Wirtschaftsplanerstellung, die Agenden rund um die Wirtschaftsprüfungen und um die Betriebsprüfungen wahrzunehmen. Das laufende Controlling hinsichtlich Leistungserbringung und Leistungsverrechnung, Kalkulation von notwendigen Renditen und Verkaufs- und Ankaufspreisen bilden einen weiteren Schwerpunkt dieser zentralen Organisationseinheit.

Das Team Organisations- und Finanzmanagement prüft Verträge auf ihre Wirtschaftlichkeit in technischer als auch in monetärer Hinsicht.

Die Schad- und Klagloshaltung der GBG-Organen ist hierbei genauso zu berücksichtigen wie die Anforderungen der GBG KundInnen an die Qualität der erbrachten Dienstleistungen oder die marktgerechte Preisgestaltung.

Aufgaben in diesem Bereich tabellarisch:

- Unternehmens-Controlling
- Immobiliencontrolling
- Verschreibung und Vereinnahmung der GBG Bestandsentgelte
- Clearingstelle Rechnungswesen und Support Rechnungswesen für Teams
- Prozessgestaltung und -management
- Computer Aided Facility Management
- Personalentwicklung
- Personalkosten-Controlling und Personalbewirtschaftungskonzept
- Qualitätsmanagement inkl. IKS
- Fuhrparkmanagement
- Servicelinie für unsere KundInnen

Vermietungen, Kauf & Verkauf von Immobilien

Die GBG hat im Jahr 2014 *Mieteinnahmen* in der Höhe von rd. € 26,0 Mio. Diese Mieteinnahmen teilen sich auf wie folgt:

- 1.) Mieterlöse aus Immobilienranchen iHv. rd. € 19,6 Mio.
- 2.) Mieterlöse Stadt Graz und Graz nahe Tochtergesellschaften iHv. rd. € 4,4 Mio.
- 3.) Mieteinnahmen aus Vermietungen an Dritte und sonstige Mieterlöse iHv. rd. € 2 Mio.

Die GBG hat auch im Laufe des Jahres 2014 wieder Immobilienleasingrückkäufe vorgenommen und wird auch 2015 Immobilienleasingrückkäufe vornehmen.

Der Verkauf und Ankauf von Immobilien wurde bereits seit 2011 in der neuen Schnittstelle mit der städtischen Immobilienabteilung wahrgenommen. Der Immobilienverkaufserlös beträgt im Jahr 2014 rd. € 12,9 Mio.

Computer Aided Facility Management:

Das CAFM System der GBG ist integrierender Bestandteil der GBG ERB-Softwarelandschaft.

Folgende GBG-Schlüsselprozesse werden derzeit über das CAFM-System abgewickelt:

- Auftragsmanagement
- Berechnung der jeweiligen Vorsteuerabzüge im Aufspaltungsbereich
- Fakturierung im Aufspaltungsbereich
- Lagerverwaltung
- Umlage der Aufwendungen und Erlöse auf Verursacher und Berechnung der jeweilige Vorsteuerabzüge in der Fremdbuchhaltung
- Beschickung der Buchhaltung Stadt Graz mit den Aufwendungen und Erlösen im Rahmen der Fremdbuchhaltung
- Bestandsvertragsverwaltung
- Mietmanagement
- Fuhrparkmanagement
- Objekt- und Liegenschaftsinformationen inkl. GIS-Anbindung

Seit 2011 ist es durch den Einsatz des CAFM-Systems möglich, Kosten der Instandhaltung, der Betriebskosten und der Mietentgelte auf Basis jeder Immobilie bzw. auf Basis des jeweiligen Verursachers in einer Immobilie darzustellen und sind diese Kennzahlen mit Grundlage für weitere Immobilienentscheidungen.

Um in der Objekt- und Liegenschaftsinformation eine dem heutigen Stand der Technik entsprechende Datendetailtiefe zu erhalten, müssen sämtliche Gebäude über CAD-Pläne auf Einzelraumbasis erfasst werden. Erst diese Tiefe erlaubt die optimale Unterstützung klassischer Facility Management Aufgaben wie z.B. eines Flächenmanagements oder die Erstellung von aussagekräftigen Kennzahlen wie z.B. Aufwand der Instandhaltung, der Betriebskosten und der Miete jeweils pro m² NF und Organisationseinheit. Diese Fertigstellung der Erfassung der Objekte über CAD-Pläne ist eine der Meilensteine im Team Organisations- und Finanzmanagement und wird mit den derzeitigen Ressourcen voraussichtlich mit Ende 2016 abgeschlossen sein. Mit 31.12.2014 sind 102 Gebäude mit einem Flächenausmaß von rd. 350.000 m² BGF in der CAFM-Datenbank auf CAD-Basis und Raumebene erfasst.

Die Erhebung der vorhandenen CAD-Pläne hat ergeben, dass bei sämtlichen verbleibenden Objekten die CAD-Pläne erst auf Basis einer durchzuführenden Bestandserhebung zu erstellen sind. Um den Zeitplan bis Ende 2016 einhalten zu können ist es notwendig geworden Bestandserhebungen und Erstellung von CAD-Plänen vermehrt outzusourcen. Zu diesem Zweck wurde 2014 eine europaweite Ausschreibung für die Bestandserhebung der restlichen Gebäude in die Wege geleitet.

Folgende Projekte wurden 2014 gestartet bzw. 2014 fortgeführt, die in weiterer Folge systemische Unterstützung durch die CAFM-Software erhalten werden:

- GBG Reinigungsmanagement neu
Über das Reinigungsmanagement wird dem Team Reinigung/Service eine Software zur Ressourceneinsatzplanung, strategischen Planung von Reinigungsleistungen, Angebotslegung und Fakturierung zur Verfügung gestellt.
- Belegungsmanagement
Über das Belegungsmanagement, also die Positionierung von Personal in Räumen, werden wichtige FM-Kennzahlen wie z.Bsp. m² NF / MAIn einer Organisationseinheit darstellbar und können diese mit eine Grundlage zu weiteren Immobilienentscheidungen bilden.

- **Inventarmanagement**
Über das Inventarmanagement soll dem Haus Graz eine Möglichkeit geschaffen werden, das Inventar zu erfassen und in weiterer Folge zu verwalten.

Informationstechnologie, Buchhaltung und Lohnverrechnung

Die Agenden rund um die Infrastruktur der Informationstechnologie, das sind im Besonderen die Hardware und die Software als auch sämtliche Telekommunikationseinrichtungen, sind von der GBG an die ITG outgesourced. Die GBG Buchhaltung und Lohnverrechnung wird operational von der Holding Graz durchgeführt. Das Team O&F bildet hier den zentralen Ansprechpartner für sämtliche buchhalterische Fragen.

Controlling & Buchhaltung

Die GBG hat seit Anbeginn ein professionelles Unternehmenscontrolling zur Berichterstattung an die Geschäftsführung, den Aufsichtsrat und die Eigentümerin.

In der Phase „GBG Neu - Aufbau der Ablauforganisation“ wurde 2010 die grundlegende Entscheidung getroffen, dass das Personal, welches in den an die GBG ausgelagerten Organisationseinheiten für die Budgetplanung und Budgetkontrolle zuständig war, jeweils in den Teams verbleibt und das Rechnungswesen (Eingangsrechnungen, Ausgangsrechnungen), das Bestellwesen und die Kostenverfolgung deswegen auch dezentral in den Teams wahrgenommen wird.

Das zentrale Controlling im Team Organisations- und Finanzmanagement hatte die Aufgaben des Unternehmenscontrollings übernommen und ist zuständig für die Erstellung des Wirtschaftsplanes, Übernahme der WP-Zahlen in das SAP, Erstellung der Quartalsberichte für AR und GF und der Berichte an die Eigentümerin, Personalkostencontrolling, Jahresabschluss & Wirtschaftsprüfung als auch Betriebsprüfungen.

Nach nunmehr drei Jahren operativer Tätigkeit wird diese dezentrale Strategie hinsichtlich Kostenverfolgung und Controlling insofern angepasst, als dass die Kostenverfolgung auf operativer Ebene der Teams ein Stück mehr in den zentralen Bereich des Teams Organisations- und Finanzmanagement verschoben werden soll.

Im Laufe des Jahres 2014 wurde das Berichtswesen weiter angepasst und werden dem AR im Rahmen der Quartalsberichterstattung ab nunmehr Quartalsabschlüsse bereitgestellt.

Die Klärung steuerspezifischer Fragen bzw. die Festlegung der steuerrechtlichen Rahmenbedingungen für GBG-Projekte wird als Aufgabe weiterhin laufend wahrgenommen. Bei finanzrelevanten Prüfungen durch Externe bleibt das Team zentrale Auskunftsstelle. Die laufenden Kosten für externe Beratungen im Rahmen des Jahresabschlusses und der laufenden steuerlichen Beratung konnten im Jahr 2014 weiter gesenkt werden.

Personalentwicklung

In enger Zusammenarbeit mit den einzelnen Teams der Geschäftsbereiche gilt es die von der Eigentümerin vorgegebene Personaleinsparung bis 2017 zu erreichen. 2012 wurde hierzu ein Grundlagenpapier ausgearbeitet, wie sich voraussichtlich der Personalstand und die Personalkosten entwickeln werden. Durch die Vorgaben der Eigentümerin zur Personalkostendeckelung wird es in der GBG zu einer Verschiebung im Verhältnis operativ tätigem Personal zu höher qualifiziertem Personal kommen. Die GBG wird dazu eine proaktive Personalentwicklung betreiben und durch gezielte Fortbildungsmaßnahmen höher qualifiziertes Personal unter den eigenen MitarbeiterInnen rekrutieren.

Organisationsentwicklung & QM

Aufgrund der 2011 erfolgten Umstrukturierung in der Aufbauorganisation der GBG und den Zielvorgaben der Eigentümerin war es auch im Laufe des Jahres 2014 zu einem erhöhten Aufwand hinsichtlich der Organisationsentwicklung und im Qualitätsmanagement gekommen.

Die Zurverfügungstellung von methodischen Werkzeugen und die Ausgestaltung von Schnittstellen innerhalb der GBG als auch zu den Bereichen der Stadt Graz und ihren Tochterunternehmen als KundInnen aber auch als AuftragnehmerInnen der GBG hatte auch 2014 Priorität.

Im Laufe des Jahres 2013 wurden die Schlüsselprozesse der GBG identifiziert, abgebildet und in der GBG implementiert. Während den Teams Unterstützung bei der Gestaltung der Kern- und Schlüsselprozesse geboten wird, liegt die jeweilige Prozessverantwortung zwar in den Teams, zentral vom Team O&F wird aber das Prozessmanagement wahrgenommen.

Fuhrparkmanagement

Mit Unterstützung des CAFM – Systems wurde in Kooperation mit der Holding Graz ein Fuhrparkmanagement implementiert, welches der GBG den größten Teil der KFZ Daten zur Verfügung stellt und eine effiziente Bewirtschaftung der KFZ ermöglicht. Ziel dieses Projektes ist, eine Kostenersparung in Bezug auf Einkauf der KFZ, Versicherung, Service, Treibstoff als auch Auslastung der GBG-KFZ zu erzielen. Außerdem sollen Daten über die verschiedenen KFZ schnell und unbürokratisch abgefragt werden können. Das Budget für KFZ An- und Verkauf als auch deren komplette Abwicklung liegt nunmehr in der Verantwortung des Team O&F.

Gesundheitsprojekt

Im Kalenderjahr 2012 wurde in der GBG ein Gesundheitsprojekt ins Leben gerufen, welches den Zweck hat, den MitarbeiterInnen der GBG die Möglichkeit zu bieten sich teilweise gratis oder auch zu vergünstigten Preisen, sportlich zu ertüchtigen.

Zu den bereits bestehenden Angeboten, die im Intranet der GBG abgefragt werden können, ist geplant, im Kalenderjahr 2015 noch besser auf die Wünsche bzw. Vorlieben der MitarbeiterInnen einzugehen, wo insbesondere auch auf die Rückmeldungen aus der MitarbeiterInnenbefragung zurückgegriffen werden wird.

Kompetenzcenter

Aufgabenstellung

Das Kompetenzcenter umfasst im Wesentlichen folgende Aufgabenbereiche:

- Erstellung, Prüfung von Verträgen und Beratung der Teams in allen rechtlichen Fragen
- Organisation von Aufsichtsratssitzungen und Gesellschafterversammlungen
- Standortberatung, Abwicklung von EU-Förderungen, Beratung in städtebaulichen und raumordnungsrechtlichen Fragen
- Marketing und Öffentlichkeitsarbeit
- Office-Management (Posteingang, Postausgang, Archivierung, Beschaffung von Büromaterial)
- Energieeinkauf

Das Kompetenzcenter hat im Rahmen seiner Beratungsfunktionen (Recht, Vergabewesen, Standortberatung) zahlreiche Schnittstellen zu den Unternehmensprozessen im operativen Tagesgeschäft. Es ist dadurch vor allem in die zukunftsgestaltenden Entscheidungsprozesse des Unternehmens aktiv eingebunden und spielt häufig eine Rolle beim Anbieten von neuen Dienstleistungen sowie beim Minimieren bzw. der Abwehr von haftungsrechtlichen Unternehmensrisiken.

Im Bereich Recht und Vergabewesen ist hinsichtlich schwebender und laufender Rechtsstreitigkeiten für das Jahr 2014 Folgendes anzumerken:

- Mietzins- und Räumungsklage Schloss Reinhthal (eingeklagt wurden Mietzinsrückstände seit April 2011): Die GBG hat in der ersten Instanz zwar vollständig obsiegt, die beklagte Mieterin hat jedoch gegen das Urteil Berufung erhoben und die Rechtsmittelinstanz das erstgerichtliche Urteil wegen Verfahrensmängeln aufgehoben und an das Erstgericht zurückverwiesen. Da die Liegenschaft Schloss Reinhthal im Geschäftsjahr 2014 verkauft werden konnte, wird das gegen die Mieterin des Schlosses Reinhthal anhängige Mietzins- und Räumungsverfahren von der GBG weitergeführt.
- Betreibung einer Schadenersatz- und Gewährleistungsforderung: Hier wurden die Mehrkosten für eine Ersatzvornahme, welche das Projekt Arche 38 betroffen hat, erfolgreich eingeklagt und die Forderung im Exekutionswege einbringlich gemacht.
- Unterlassungs- und Schadenersatzklage in Fölling: Die GBG hat das Grdst. 275/2 KG Fölling lastenfrei gekauft. Im Zuge der Errichtung der Park- & Ride-Anlage in Fölling wurde auf diesem Grundstück ein unterirdisches Wasserableitungsrohr vorgefunden, das von dem im Eigentum der Verkäufer stehenden Grundstück 275/1 kommt. Es wurde die Unterlassung der Leitungsführung und damit in Zusammenhang stehende Schadenersatzforderungen eingeklagt. In diesem Verfahren wurde ein Vergleich mit einer Entschädigungszahlung zugunsten der GBG erzielt.
- Passivprozess wegen Unterlassung von Lärmemissionen: Hier wurde von einem Nachbarn der VS Gösting eine Unterlassungsklage eingebracht. In diesem Verfahren wurde vorerst einfaches Ruhen vereinbart.

Im Bereich Vergabe und Recht lag ein weiteres Hauptaugenmerk in der Organisation von Aufsichtsratssitzungen und Generalversammlungen sowie in der rechtlichen Beratung und Unterstützung der Teams und bei der Gestaltung von diversen Verträgen und Richtlinien (z.B. Erstellung diverser Nutzungs- und Kooperationsverträge, Dienstverträge, Unterstützung bei der Erstellung und Aktualisierung von diversen Ausschreibungsunterlagen, Erstellung eines Corporate Governance-Berichtes etc.).

Im Bereich der Standortberatung werden im Auftrag eines GBG-internen Teams oder im Auftrag externer KundInnen (z.B. Bestattung Graz GmbH) professionelle Analysen und Potentialbewertungen durchgeführt, um einen geeigneten Standort zu finden oder Standortmöglichkeiten auszuschöpfen. Ein wesentliches Tätigkeitsfeld in diesem Bereich ist auch die Abwicklung von EU-Förderprogrammen wie etwa Intelligent Energy Europe, Urban Plus. Darüber hinaus werden Projektmanagement- bzw. in eigenem oder externen Auftrag Planungsleistungen erbracht.

Das Kompetenzzentrum (Bereich Marketing und Öffentlichkeitsarbeit) hat die Aufgabe, das Unternehmen und seine Leistungen sowohl extern als auch intern bekannt zu machen. Dies erfolgt zum Beispiel durch die Erstellung des Geschäftsberichtes, die redaktionelle Mitarbeit in der „Haus Graz“ MitarbeiterInnen – Zeitung sowie der BIG, über Presseunterlagen für regionale Printmedien, durch die Wartung der Homepage und die Gestaltung von Inseraten und Foldern. Die Beschaffung von GBG eigenen Werbeartikeln und Drucksorten rundet den Bekanntmachungsprozess der GBG ab. Es wurde die Ausschreibung eines Kommunikationskonzeptes durchgeführt und in zwei Dienstleistungsbereichen (Forst und CAFM) Kommunikationstoolboxen eingerichtet, die bei der täglichen Arbeit und im Außenauftritt zur Anwendung kommen. Darüber hinaus wurden im Bereich Marketing die gesetzlich vorgeschriebenen Meldungen nach dem Medientransparenzgesetz sowie die Einhaltung der für Unternehmen der Stadt Graz geltenden CD und CI Vorgaben sichergestellt.

Im Bereich Office-Management erfolgt zentral die Abwicklung des Posteinganges und -ausganges, die elektronische Archivierung von Poststücken und die zentrale Beschaffung von Büromaterialien.

Für die Ablöse des alten Archivierungssystems wurde ein Vorprojekt zur strategischen Ausrichtung inkl. einer Kostenschätzung abgeschlossen. Als Ergebnis wurde eine Entscheidungsgrundlage mit dem Projektteam erarbeitet und der erweiterten Geschäftsführung zur Entscheidung vorgelegt. Aufgrund von Kosteneinsparungsvorgaben wurde das Projekt zeitlich verschoben.

Im Bereich der neuen Aufgabenstellung, Ausschreibung und Vergabe von Energielieferungen für das gesamte „Haus Graz“, wurden im Wesentlichen folgende Ergebnisse erzielt:

Die Einsparung von € 1,7 Mio. an Energiekosten jeweils für 2015 und 2016 wurden als Ergebnis der Stromausschreibung den Auftraggebern und auch dem Gemeinderat kommuniziert.

Die Option für die Stromlieferverträge für das Lieferjahr 2017 wurde im Energiebeschaffungsgremium besprochen und gezogen. Die erste Tranche für das Lieferjahr 2017 wurde preislich fixiert. Weiters wurde eine Strom- und Gas-Beschaffungsstrategie erstellt. Zur Absicherung gegen steigende Marktpreise wurde für die noch nicht fixierten Tranchen ein Sicherheitslimit bei den Energieversorgern eingerichtet.

Die Ausschreibung der Erdgaslieferung wurde abgeschlossen. Als Basis für die Ausschreibung wurden die notwendigen Erdgasverbrauchsdaten von den Energielieferanten angefordert, ausgewertet und mit Vertretern der Unternehmen und Institutionen auf Plausibilität geprüft und ergänzt. Nun liegen erstmals valide Erdgasverbrauchsdaten für das „Haus Graz“ vor. Aufgrund dieser Daten wurde die Lieferung für das Haus Graz im offenen Verfahren als Rahmenvereinbarung EU-weit ausgeschrieben. Der Zuschlag wurde dem Billigstbieter erteilt und konnte somit die Ausschreibung erfolgreich abgeschlossen werden. Die preisliche Fixierung der 4 Teilmengen für 2015 wurde im Dezember 2014 abgeschlossen.

Zu den beschriebenen Punkten wurden insgesamt 3 Gemeinderatsberichte ausgearbeitet, mit der Finanzdirektion und dem Umweltamt abgestimmt, im Gemeinderat eingebracht und beschlossen.

Strategische Entwicklungsrichtungen 3 – 5 Jahre

Ziel des Kompetenzcenters ist es, der Geschäftsführung, den einzelnen Geschäftsbereichen und deren Teams eine gute Infrastruktur für deren Arbeit zu bieten.

Im Bereich Recht wird eine verstärkte Sensibilisierung für das Thema Datenschutz angestrebt. Hier soll künftig eine Datenschutzrichtlinie erarbeitet und Schulungen für alle MitarbeiterInnen der GBG angeboten werden.

Die Standortberatung soll neben der Hilfestellung für interne Teams als Dienstleistung für das Haus Graz verstärkt positioniert werden und das Know-how unserer Mitarbeiterin einem breiteren KundInnenkreis zugänglich gemacht werden.

In der Öffentlichkeitsarbeit wird an einem positiven Erscheinungsbild der GBG gegenüber ihren KundInnen und der Öffentlichkeit gearbeitet und angestrebt, das Image der GBG zu verbessern und Vertrauen in die GBG als Shared Service Gesellschaft zu schaffen. Die Erarbeitung einer langfristigen Kommunikationsstrategie auf Basis der Ergebnisse der KundInnen-Befragung unter Einbindung eines Beratungsunternehmens soll einen wichtigen Beitrag dazu leisten.

Im Office Management wollen wir ein übersichtliches, benutzerfreundliches work-flow basiertes Dokumentenmanagementsystem für die gesamte GBG einführen.

Im Bereich Energiebeschaffung ist die Ausschreibung für Gas vorzunehmen. Ferner sind die Strombeschaffungen für die Optionsjahre 2017, 2018 und 2019 mit den Auftraggebern des Hauses Graz abzustimmen und durchzuführen. Zusätzlich wird an der Optimierung der Trafowartungsverträge und an dem Energiebericht gearbeitet.

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

Die Genderbeauftragte strebt an, dass Kriterien der Barrierefreiheit in Bezug auf bebaute Liegenschaften in die CAFM Datenbank aufgenommen werden und wird für 2015 gemeinsam mit dem Team Baumanagement einen Folder zum gendergerechten Bauen vorbereiten.

Personal

Aufgaben in diesem Bereich

- Anspruchsvolle Schnittstellen innerhalb der GBG zu den Teams Kompetenzcenter (Vertragsgestaltung) und Organisations- und Finanzmanagement (Personalcontrolling und -entwicklung) bzw. Personalamt Stadt Graz und Holding Graz (Gehaltsverrechnung).
- Organisation Personalmanagement GBG-allgemein inkl. Dienstpostenplan und Personalbedarf
- Personalabrechnung und -verwaltung
- Mit SAP HR ist sichergestellt, dass alle Beschäftigten in der GBG mit einem einheitlichen System erfasst sind und dadurch übersichtliche Gesamtauswertungen zum Thema Personal in der GBG durchgeführt werden können. Die Detailabrechnung und Systempflege findet durch die Holding Graz statt.

- Erstellung von Dienstverträgen, Zusatzverträgen und sonstigen personalrelevanten Schriftstücken
- Personalstandesführung inkl. Gleitzeitadministration und Statistiken
- MitarbeiterInnen- und Lehrlingsbetreuung – Infos, Auskünfte sowie Unterstützung der TL, GBL und Lieferung von Basisdaten für strategisches Personalmanagement
- Arbeitsplatzbeschreibungen

Die derzeit noch unbesetzte Stelle der Teamleitung wird vom Geschäftsbereichsleiter wahrgenommen. Die operativen Aufgaben der Personalstandesführung werden von zwei MitarbeiterInnen in den definierten Schnittstellen zur Holding Graz (Personalabrechnung) und Stadt Graz (Personalamt) durchgeführt. Die Einführung der Negativzeitwirtschaft für das Team Reinigung/Service wurde im Jahr 2014 begonnen und wird bis 2015 abgeschlossen sein. Durch eine neue Arbeitseinteilung wurde intern sichergestellt, dass im Krankheits-, Urlaubs-, und Abwesenheitsfall der bisherigen Mitarbeiterin eine – den Anforderungen entsprechende – Vertretung in der GBG vorhanden ist.

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

Die von der GBG von Beginn an gelebten Prinzipien eines transparenten, internen Arbeitsmarktes und der Wertschätzung der Leistungen der MitarbeiterInnen ermöglichen es, sich im Rahmen von internen Ausschreibungen auf höher qualifizierte Stellen zu bewerben bzw. ihr Beschäftigungsausmaß zu erhöhen.

Hinsichtlich der derzeitigen Situation am Arbeitsmarkt für junge Menschen wurde die Lehrlingsinitiative der Stadt Graz im letzten Jahr intensiv unterstützt und wurden zusätzliche Lehrlinge in der GBG ausgebildet. Bis 3. Quartal 2015 sollen 10 Lehrlinge bei der GBG in Ausbildung stehen und es gibt sowohl mit der Holding Graz als auch mit der Privatwirtschaft einen Ausbildungsverbund.

Darüber hinaus wurden Bemühungen gesetzt, 2 weitere Fachausbildungen (ForstfacharbeiterIn und Installations- und GebäudetechnikerIn) in der GBG möglich zu machen. Zukünftig soll die Zahl von 10 Lehrlingen gehalten werden, wobei hier primär fachspezifische Ausbildungen im Kerngeschäft der GBG zur Umsetzung kommen werden und unter der Voraussetzung einer Nachbesetzungsmöglichkeit. Im Rahmen der Personalbedarfsplanung soll zumindest für einen Teil der Auszubildenden eine langfristige Anstellung in der GBG möglich sein. Dies soll unter Einbeziehung von Förderungsinstrumenten über das AMS und im Einklang mit dem Personalbewirtschaftungskonzept erfolgen.

Lehrlinge der GBG	1. Lehrjahr	2. Lehrjahr	3. Lehrjahr	gesamt
Immobilienkauffrau/mann		1	1	2
Bürokauffrau/mann		1		1
Denkmal-, Fassaden- u. GebäudereinigerIn	1			1
ForstfacharbeiterIn		1		1
Maler u. BeschichtungstechnikerIn		1		1
	1	4	1	6

Die Objektivierungsrichtlinie kam im abgelaufenen Jahr 2014 zur Gänze zur Umsetzung.

Ausblick 2015

Zur Erreichung der Eigentümergegebenen wird die GBG in den nächsten Jahren ihr Produktportfolio ändern bzw. erweitern und die Personalressourcen in quantitativer als auch qualitativer Hinsicht anpassen. Dazu wird eine mittelfristige Personalplanung in Zusammenarbeit mit dem Team O&F, über eine zu installierende Projektgruppe aus mehreren GBG-Teams, ausgearbeitet und darauf basierend eine gezielte Personalentwicklung implementiert.

Um die von der Eigentümerin vorgegebene Personaleinsparung bis 2017 erreichen zu können wurde hierzu ein Grundlagenpapier ausgearbeitet, wie sich voraussichtlich der Personalstand und die Personalkosten entwickeln werden.

Die Personalentwicklung wird sich in Zusammenarbeit mit der Personalabteilung der Stadt Graz im Laufe der nächsten Jahre aus diesem Grund der Herausforderung stellen durch gezielte Fortbildungsmaßnahmen höher qualifiziertes Personal unter den eigenen MitarbeiterInnen zu rekrutieren.

Die Anwendung der zutreffenden gesetzlichen Kollektivverträge kam bzw. kommt auch in Zukunft zum Tragen und wird von der GBG an den bestehenden gesetzlichen Kollektivverträgen in der GBG festgehalten.

2014 wurde mit allen Teams gemeinsam das Projekt Arbeitsplatzbeschreibungen gestartet, dass die Erarbeitung von Arbeitsplatzbeschreibungen für alle Teams vorsieht. Diese werden auch in das SAP HR übernommen.

b) Bericht über Zweigniederlassungen

Die Gesellschaft hat ihren Sitz seit März 2013 in der Conrad-von-Hötzendorf-Straße 94, 8010 Graz und verfügt derzeit über keine Zweigniederlassungen. Die Zentrale befindet sich in der Conrad-von-Hötzendorf-Straße, insgesamt hat die Gesellschaft 4 Standorte.

c) Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Im Zuge der Definition von Leistungsindikatoren in den einzelnen Geschäftsbereichen unseres Unternehmens wurde aufbauend auf das bisherige Konzept der integrierten Jahresplanung im Jahr 2012 der ISPP – Integrierte Strategische Planungs-Prozess neu eingeführt, in dem auf Basis der Eigentümergegebenen und der Vorgaben der Geschäftsführung ein mit den TeamleiterInnen und Geschäftsbereichsleitern erarbeitetes Strategiepapier entwickelt wurde. Die darin vereinbarten Ziele bzw. Meilensteine für 2014 sind vom Aufsichtsrat auch als Leistungsindikatoren für die erweiterte Geschäftsführung festgesetzt worden. Dieser Prozess fand auch 2014 Anwendung und es wurde das Strategiepapier für 2015 erweitert. Die für jeden Geschäftsbereich aufgrund seiner Unterschiedlichkeit und zugleich Schnittstellen zu anderen Geschäftsbereichen der GBG definierten Leistungsindikatoren ermöglichen einerseits der Geschäftsführung eine zielgerichtete Steuerung der einzelnen Geschäftsbereiche und andererseits stellen sie für die Eigentümerin als auch für den Aufsichtsrat einen wesentlichen Erfolgs- bzw. Beurteilungsmaßstab für die Leistung und die Lage der GBG dar.

Bei den finanziellen Leistungsindikatoren wird im Lagebericht schwerpunktmäßig auf die Betrachtung der Mieterlöse (aufgegliedert nach Mieterlöse aus Immobilientransfers, Stadt Graz oder städtischen Unternehmen und von Dritten), die Aufspaltungserlöse und die Betrachtung der Eigenmittelquote nach § 23 URG Bezug genommen.

Den finanziellen Leistungsindikatoren ist eine Reihe von sonstigen nicht direkt finanziell quantifizierbaren Leistungsindikatoren wie z.B. Termintreue im Baumanagement, Architekturqualität oder Energieeffizienz, die zur Steuerung des operativen Geschäftsverlaufs wesentlich sind, vorgelagert.

Im Jahr 2014 wurde ein Wirtschaftsplan für 2015 erstellt und mit der FD abgestimmt und im Aufsichtsrat beschlossen.

Die notwendigen Adaptierungen hinsichtlich der organisatorischen, fachlichen und technischen Zusammenführungen der verschiedenen Buchhaltungen und Rechnungsweseneinheiten inkl. der Schnittstellen, die im Laufe der Jahre 2010 und 2011 definiert wurden, sind im Laufe des Jahres 2012 erprobt und im Tagesgeschäft eingesetzt worden. Eine Systemprüfung, die auf das Zusammenspiel der Landschaften abzielt wurde 2012 durchgeführt.

Im Laufe des Jahres 2012 wurden detaillierte Workflows in den Bereichen der Eigenbuchhaltung, Fremdbuchhaltung und internes Auftragsmanagement ausgearbeitet und mit Unterstützung von externen Spezialisten von SAP, sMotive und BDO implementiert. Alle notwendigen Funktionalitäten konnten sicher gewährleistet werden, jedoch wurden 2012 laufende Optimierungen und Anpassungen, um eine höhere Qualität erreichen zu können, durchgeführt. Im Zuge der Rechnungsabschlussarbeiten 2012 für die Stadt Graz kam es zu Fehlbuchungen im BK 940 (Fremdbuchhaltung) im Team Hausverwaltung, die zum Anlass

genommen wurden, das Projekt „Optimierung der Hausverwaltung“ aufzusetzen, das 2014 abgeschlossen wurde.

Weitere Optimierungen und Anpassungen werden auch in den folgenden Jahren in allen Teams laufend umgesetzt und wird organisationsentwicklungsmäßig die Zusammenlegung der Werkstättenstandorte Sturzgasse und Körblergasse bis 2. Quartal 2015 eine große Herausforderung sein.

Die Vorgaben für die Adaptierung der Beteiligungscontrollingberichte wurden laut Steuerungsrichtlinie eingearbeitet, die wesentlichen Anpassungen wurden der ausführenden Stelle (Holding Graz) mitgeteilt und dort auch umgesetzt.

Die geforderte Umstellung im Berichtswesen erfolgte für das Beteiligungscontrolling und den Aufsichtsrat. Im Laufe des Jahres 2014 wurden alle Berichte gemäß der Richtlinie erstellt. Für 2015 erfolgt der weitere Ausbau des AR-Reportings, indem verstärkt auch die bilanzielle Seite in den Quartalsreport eingearbeitet wird. Darüber hinaus wird das Projekt „Erweiterung des zentralen Unternehmenscontrollings um Aspekte des operationalen Bereichscontrollings“ zur Umsetzung kommen, das eine zusätzliche Qualität in den zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumenten für die Organe der Gesellschaft bzw. einzelnen Führungskräfte mit sich bringen wird.

Erfolgswirtschaftliche Kennzahlen

2012
in TEUR 2013
in TEUR 2014
in TEUR

1 Umsatzerlöse (Sales Revenue)

Umsatzerlöse		44.245,5	44.659,8	60.000,3
--------------	--	----------	----------	----------

2 Ergebnis vor Zinsen und Steuern (Earnings before Interest and Tax - EBIT)

Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EGT)		-757,6	-1.019,1	-1.083,6
+ Ergebnis aus Finanzierung		10.695,8	10.196,4	11.363,5
= Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		9.938,2	9.177,3	10.279,9

3 Umsatzrentabilität (Return on Sales - ROS)

= Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		22,46%	20,55%	17,13%
Umsatzerlöse				

4 Eigenkapitalrentabilität (Return on Equity - ROE)

Eigenkapital - AB		47.624,1	47.560,3	106.517,2
Eigenkapital - EB		47.560,3	106.517,2	105.395,2
Durchschnitt (= (AB + EB) / 2)		47.592,2	77.038,8	105.956,2

= Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EGT)		-1,59%	-1,32%	-1,02%
durchschnittliches Eigenkapital				

Gesamtkapitalrentabilität (Return on Investment - 5 ROI)

Gesamtkapital - AB		510.294,0	513.877,1	612.470,9
Gesamtkapital - EB		513.877,1	612.470,9	606.888,8
Durchschnitt (= (AB + EB) / 2)		512.085,5	563.174,0	609.679,8

= Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		1,94%	1,63%	1,69%
durchschnittliches Gesamtkapital				

6 Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation - EBITDA)

Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		9.938,2	9.177,3	10.279,9
+ Jahresabschreibungen vom Anlagevermögen (ber. um außerplanmäßige Abschr. und Abschr. vom FAV)*		8.118,399	8.495,752	8.855,473
= Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		18.056,6	17.673,0	19.135,4

* außerplanmäßige Abschr. und Abschr. vom FAV		506,5	5,5	505,3
---	--	-------	-----	-------

<u>Finanzwirtschaftliche Kennzahlen</u>		2012 in TEUR	2013 in TEUR	2014 in TEUR
1 Nettoverschuldung (Net Debt)				
Anleihen		207.766,8	196.898,4	185.920,0
+ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		177.272,0	118.984,4	111.384,6
+ Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		55.000,0	135.000,0	175.000,0
= verzinsliches Fremdkapital		440.038,8	450.882,8	472.304,6
verzinsliches Fremdkapital		440.038,8	450.882,8	472.304,6
- liquide Mittel		-328,9	-221,3	-245,1
= Nettoverschuldung (Net Debt)		439.709,9	450.661,5	472.059,4
2 Eigenkapitalquote (Equity Ratio)				
Eigenkapital - EB		47.560,3	106.517,2	105.395,2
Gesamtkapital - EB		513.877,1	612.470,9	606.888,8
= $\frac{\text{Eigenkapital - EB}}{\text{Gesamtkapital - EB}}$		9,26%	17,39%	17,37%
3 Verschuldungsgrad (Gearing)				
= $\frac{\text{Nettoverschuldung (Net Debt)}}{\text{Eigenkapital}}$		924,53%	423,09%	447,89%

Geschäftsjahr 2014

Lagebericht - Finanzielle Leistungsindikatoren

<u>Geldflussrechnung (Cash-flow Statement) nach KFS BW2</u>		2012	2013	2014
		in TEUR	in TEUR	in TEUR
1.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EGT)	-758	-1.019	-1.084
2.	Überleitung auf den Netto-Geldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	10.020	16.069	8.396
a)	+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Vermögensgegenstände des Investitionsbereiches	8.625	8.501	9.361
b)	-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Investitionsbereiches	-1	0	71
c)	+/- sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	272	0	0
d)	- Auflösung Investitionszuschüsse	0	-177	-180
e)	-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	9.722	218	7.214
f)	+/- Zunahme/Abnahme von Rückstellungen	810	-215	-157
g)	+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-9.408	7.743	-7.913
3.	Netto-Geldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Z 1+2)	9.262	15.050	7.312
4.	- Zahlungen für Ertragsteuern	-5	-5	-9
5.	Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit (Z 3+4)	9.257	15.045	7.303
6.	+ Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)	1	57	0
7.	- Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne Finanzanlagen)	-21.571	-8.008	-11.070
8.	+ Einzahlungen für Subventionen	10	82	639
9.	Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit (Z 6+7+8)	-21.560	-7.869	-10.431
10.	- Gewinnausschüttungen	0	-20.000	-19.488
11.	+/- Erhöhung/Verminderung Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	-2	81.873	41.217
12.	-/+ Auszahlungen/Einzahlungen iZm Finanzkrediten	23.251	-58.288	-7.599
13.	- Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen	-10.839	-10.868	-10.978
14.	Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit (Z 10+11+12+13)	12.410	-7.283	3.152
15.	zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (Z 5+9+14)	107	-108	24
16.	+ Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	222	329	221
17.	Finanzmittelbestand am Ende der Periode (Z 15+16)	329	221	245

d) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es gab keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

e) Sonstige Ereignisse

Stadtrechnungshofprüfung

Die „Gebarungsprüfung“ des Stadtrechnungshofes für den Jahreszeitraum 2003 – 2011 wurde 2014 abgeschlossen. Empfehlungen aus dem Prüfbericht werden in die Organisation nach Möglichkeit aufgenommen. Ebenso wurden im Jahr 2014 weitere Prüfungsthemen (zB Potentialprüfung Haus Graz) vom Stadtrechnungshof durchgeführt und abgeschlossen.

Corporate Governance

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 II. Quartal vorgelegt, wobei der Compliance Bericht für das Jahr 2014 ebenso erstellt wurde.

Ad II.)

Projekt- und Risikomanagement

Projektmanagement

Das Projektmanagement der GBG erfolgt auf Basis einer Projektmatrix. Projekte werden von der erweiterten Geschäftsführung definiert und nach deren Beschluss in die Projektmatrix aufgenommen sowie intern den Geschäftsbereichs- und ProjektleiterInnen zugeordnet.

Diese Projektmatrix wird jedes Quartal von der erweiterten Geschäftsführung auf Änderungsbedarf geprüft und angepasst. Im IV. Quartal 2014 wurden in der Projektmatrix 69 laufende Projekte erfasst. Auf Basis der Erkenntnisse aus der durchgeführten Workshopreihe im Bereich Baumanagement und Projektentwicklung wurden zusätzliche Instrumente für das Projektmanagement der GBG eingeführt und diese als verbindliche standardisierte organisatorische Rahmenbedingungen festgeschrieben.

Zu diesem Zwecke werden sämtliche Projekte mittels eines Projektauftrags, eines Riskmanagementblattes und eines verbindlichen Quartalsberichts erfasst. Die wesentlichen Änderungen werden mittels eines verbindlichen Änderungsantrages aufgezeichnet. Eine Gesamtprojektübersicht wird in der Projektmatrix geführt. Darüber hinaus wurde im Jahr 2014 auch ein neues Instrument (COI/Projektformular) eingeführt, das neben den wichtigsten Eckdaten des Projektes, auch die steuerliche Behandlung und Abstimmungen aus rechtlicher und versicherungstechnischer Sicht umfasst.

Darüber hinaus wird mit Hilfe der Software SIDOUN COOR im Baumanagement eine durchgängige Kostenübersicht nach Projektphasen verbindlich für das einzelne Projekt vom jeweiligen Projektleiter gewährleistet, die den Bedürfnissen des modernen Baumanagements auf Bauherrenseite entspricht, und in der neben der Kostenkontrolle auch das Änderungsmanagement, die Nachtragsverwaltung und die Rechnungsfreigabe zentral verwaltet werden können.

Hinsichtlich der Aufgabenänderungen in Folge des Projekts „Haus Graz“ wurden im Laufe der Umsetzung die neuen Schnittstellen und Prozessabläufe erarbeitet und diese zwischen den Teams in der GBG im Laufe der weiteren Organisationsentwicklung während des Jahres 2014 umgesetzt und geschärft.

Die Vorgabe im Projektmanagement der GBG stellen auch die nichtfinanziellen Leistungsindikatoren (wie z.B. Termintreue im Baumanagement) sicher bzw. leisten dazu einen wichtigen Beitrag.

Das oben beschriebene zusätzliche Instrument inkl. teamübergreifendes Projektgenehmigungsverfahren dient der Unterstützung der weiteren Qualitätssteuerung im Projektmanagement.

Risikomanagement

Das Risikomanagement in der GBG ist ein dynamischer und andauernder Prozess. Die Geschäftsführung geht von folgenden 3 Schwerpunktbereichen aus:

- Projektrisiko
- Beteiligungsrisiko
- Finanzierungsrisiko

Projektrisiko

Die Erfassung aller in Betracht kommender Risiken erfolgt pro Projekt (jedes Projekt ist in der Projektmatrix erfasst) in Form einer Ampelmatrix. Es werden dabei das Risiko identifiziert, die Eintrittswahrscheinlichkeit erwogen, die Bedrohungshöhe abgeschätzt, der maximale Schaden und die Gegenmaßnahmen definiert. Die Bestandsaufnahme und Anpassung an die jeweilige Situation erfolgt im Rahmen der integrierten Jahresplanung auf Geschäftsbereichsebene. Zukünftig kommt es durch die Reduzierung der am Markt orientierten Projektentwicklung zu einer Projektrisikoreduzierung, da vor Beginn eine Beschlussfassung auf Eigentümerseite vorliegen wird und diesbezüglich auch Verwertungsrisiken reduziert sein werden.

Beteiligungsrisiko

Im Bereich des Beteiligungsmanagements der GBG wurden hinsichtlich des Beteiligungscontrollings und des Risikomanagements verbindlich zu erstellende Quartalsberichte in die Wege geleitet. Besonderes Augenmerk wird dabei auch auf die Anforderungen des AR gelegt (Hinweis Projekt „Erweiterung des zentralen Unternehmenscontrollings um Aspekte des operationalen Bereichscontrollings“). Der Jahresabschluss der GUF wird einer Wirtschaftsprüfung unterzogen.

Darüber hinaus wurde mit der Stadt Graz ein Stimmrechtsbindungsvertrag hinsichtlich der Beteiligung der GUF abgeschlossen. Die Ostbahnhouse Projekt GmbH ist aufgrund des Wegfalles der Geschäftsgrundlage in Liquidation. Der Jahresabschluss 2014 der GUF wird einer Wirtschaftsprüfung unterzogen. Zusätzlich wurde eine Sonderanfrage zum Thema IKS an die Wirtschaftsprüfer der Töchter versandt.

Finanzierungsrisiko

Per GR-Beschluss wurde im Jahre 2004 eine zwischen Finanzdirektion und der Geschäftsführung der GBG ausverhandelte Generalfinanzierungsvereinbarung in Kraft gesetzt. Diese Generalfinanzierungsvereinbarung sichert der GBG nach Durchlaufen eines exakt definierten Prozedere bei der Erstellung des Wirtschaftsplans eine Finanzierung des Jahresfinanzmittelbedarfs und damit verbunden eine Haftung seitens der Stadt für die aufgrund des Wirtschaftsplans erfolgten Fremdmittelaufnahmen zu. In den letzten Jahren kam es dabei aber nicht mehr zu direkt am Finanzmarkt von der GBG aufgenommenen Anleihen bzw. Darlehen, sondern wurden die Finanzierungslinien über die Grazer Unternehmensfinanzierungsgesellschaft aufgenommen, sodass die nicht benötigten Haftungsgarantien der Stadt Graz entwertet wurden.

Dass bei einem so stark fremdmittelfinanzierten Unternehmen wie der GBG dem Zinsrisiko besonderes Augenmerk gewidmet wird, ist selbstverständlich. Bei den Fremdmittelaufnahmen für die bis jetzt 11 Immobilientransaktionen ist das Zinsrisiko durch eine per GR-Beschluss zugesicherte Mietenanpassung „gehedgt“: so erfolgt bei einem Teil der Immobilientransaktionen eine Anpassung sowohl nach dem 6-Monats EURIBOR als auch dem VPI, in Teilen der Immobilientransaktionen ausschließlich nach dem VPI.

Bei den in der Vergangenheit abgewickelten Eigenprojekten der GBG (Projekte, die nicht mit der Stadt Graz oder Graz nahen Gesellschaften im Zusammenhang stehen) wurden die Mieterlöse ebenfalls nach dem VPI indexiert.

Zum Stichtag 31.12.2014 bestehen zur Zinssicherung von zwei Anleihen bei der UniCredit Bank Austria AG zwei laufzeitkongruente Swap-Verträge. Das Ziel dieser Swap-Verträge besteht darin, eine Umwandlung des variablen Zinssatzes in einen fixen Zinssatz zu erwirken.

Ad III.)

Bericht über Forschung und Entwicklung:

- Kooperation mit der FH Wiener Neustadt und FH Joanneum:
Im Jahr 2014 wurden einerseits mit der FH Joanneum eine Zusammenarbeit zum Forschungs- und Gestaltungsprojekt Urban Gardening und andererseits mit der FH Wiener Neustadt zwei Masterarbeiten vorbereitet. Ebenso wurde mit der Campus 02 eine Bachelorarbeit vergeben.
- Mit der Uni Graz und dem Bundesdenkmalamt gibt es eine Kooperation zur Wiedererrichtung des Jesuitenrefektorium am Rosenhain.
- Zur Verbesserung der Servicequalität bzw. -sicherung, wurde 2014 ein Beschwerdeportal mit der ITG entwickelt, das 2015 als Pilotprojekt mit dem ABI eingeführt wird.

Ad IV.) Ausblick

Die Herausforderungen für die GBG werden auch im Jahr 2015 und Folgejahren anspruchsvoll bleiben und weiterhin vom konsequenten Konsolidierungsweg der Stadt Graz geprägt sein. Im Überblick stehen wir vor folgenden Herausforderungen:

1. Zielvorgaben werden mit den Eigentümern gemeinsam vereinbart!

Die Zielvorgaben für die GBG werden in einem gemeinsamen Prozess zwischen GBG und den Eigentümern erarbeitet. Zielvereinbarungen hinsichtlich Investitionen, EBITDA und Personalkostenentwicklung sind ebenso wie Qualitätsziele Teil des Prozesses.

2. Heben und Finden von neuen Synergiepotentialen zur langfristigen Senkung der FM-Kosten!

Eine weitere große Herausforderung für die nächsten Jahre stellt die Erreichung der im Jahr 2010 erhobenen Synergiepotentiale für die Jahre 2014, 2015 und Folgejahre dar. Bis 2016 sollen diese auf jährlich EUR 3,7 Mio. gesteigert werden. In den vergangenen Jahren ist es uns gemeinsam mit unseren KundInnen gelungen, dafür notwendige Potentiale zu heben und auch noch weitere zu finden. Im Jahr 2012 wurde zum Beispiel erstmalig eine direkte Verrechnung der Reinigungsdienstleistungen mittels Service Level Agreements (SLA) durchgeführt. Durch die damit verbundenen Maßnahmen konnten sechsstelligen Einsparungen im Haus Graz erzielt werden. Weitere Maßnahmen:

- Weitere Einsparungspotentiale zwischen den KundInnen und der GBG suchen und vereinbaren
- Übernahme der federführenden Rolle in der Frage der Energieeffizienz und Energiebeschaffung

3. Kostendeckung mit marktkonformen und konkurrenzfähigen Preisen erreichen!

Ebenso werden Kostenoptimierungsmöglichkeiten ständig auszuloten sein. In zahlreichen Geschäftsprozessen können durch die Umsetzung von weiteren Vereinfachungsmöglichkeiten zwischen der GBG als Shared Service Gesellschaft und unseren KundInnen Verbesserungen erzielt werden:

- Outsourcing wo sinnvoll verstärken
- Konsequentes Durchleuchten aller GBG Bereiche auf Reduktionsmöglichkeiten von Abläufen und „Overheadkosten“
- Durch Benchmarks so nah wie möglich zu marktkonformen Leistungsansätzen und Preisen kommen
- Die GBG eigenverantwortlich machen für die Aufgaben laut Satzung insbesondere Instandhaltung
- Verrechnungspreise sollen Marktpreisen entsprechen

4. Steigerung der MitarbeiterInnenzufriedenheit!

Im vergangenen Jahr haben wir eine breit angelegte MitarbeiterInnen- und KundInnenbefragung durchgeführt. Es gilt nunmehr die Ergebnisse daraus in die Prozesse aufzunehmen, um eine weitere Verbesserung der Professionalisierung zu erreichen und letztendlich die Zufriedenheit von unseren MitarbeiterInnen und KundInnen zu steigern:

- Ergebnisse aus der MitarbeiterInnen- und KundInnenbefragung in die Prozesse aufnehmen

- Wiederholung der jeweiligen Befragung
- 5. Die GBG zum professionellen Servicedienstleister für alle Institutionen im „ Haus Graz“ entwickeln!**
- Vom gewinnorientierten Grundstücksbevorratungsunternehmen über ein kostendeckendes Shared Service Unternehmen zum professionellen Servicedienstleister für alle Organisationen im „Haus Graz“(neue KundInnen und Volumina):
- Spezielle Professionalisierungsstrategien in allen Teams
 - Flexibilisierung der Dienst/Einsatzzeiten
 - Konkrete Zielgruppe definieren
- 6. GBG ist Wissens- und Kompetenzcenter im Haus Graz für Facilitymanagement und Facilityservice!**
- Zur damals gegebenen Grundaufgabe sind das Projektentwicklungs- und Baugeschäft, die Hausverwaltung, die Erbringung von Reinigungs- und Servicedienstleistungen, Werkstättenleistungen, die Waldbewirtschaftung und zuletzt der zentrale Energieeinkauf dazugekommen.
- Durch gezielte Personalentwicklungsmaßnahmen vorhandene Potentiale fördern bzw. entwickeln und damit zusätzliches Know-how schaffen
 - Wissenstransfer fördern (GBG-Akademie)
- 7. Die Qualität unserer Dienstleistungen für unsere KundInnen ausbauen und sichern!**
- Großes Augenmerk wird schließlich auf die Qualitätssicherung für sämtliche Dienstleistungsaufträge zu legen sein. Dabei gilt es die MitarbeiterInnen jedes Teams bestmöglich darauf vorzubereiten, die Qualität unserer Leistungen für unsere KundInnen sicher zu stellen.
- Einführung von neuen Qualitätsmanagementinstrumenten und -prozessen
 - Prüfen ob GBG eine neue, andere Kommunikation zu Kunden (Besteller und Nutzer) aufbauen sollte
- 8. Wahrnehmungsfähigkeit und Sensibilität aller MAInnen steigern und sichern, dass Themen bearbeitet und gelöst werden!**
- Unserem selbstgestellten Ziel, das Unternehmen als kompetenten, serviceorientierten Ansprechpartner für unsere KundInnen zu positionieren, sind wir schon einen großen Schritt nähergekommen. Für unsere KundInnen im „Haus Graz“ möchten wir kompetente Ansprechpartnerin von Projektentwicklung über Baumanagement bis hin zum Betrieb von Gebäuden sein. Wir bewirtschaften weiters die Liegenschaften über den gesamten „Lebenszyklus“ und bemühen uns, einen perfekten Service zu bieten und von unseren KundInnen als kompetenter „Kümmerer“ während des ganzen Lebenszyklus wahrgenommen zu werden.
- Bewusstsein schaffen für Sensibilität
 - Checkliste als Instrument

Graz, am 26. März 2015

Mag. Günter Hirner
Geschäftsführer



Allgemeine Auftragsbedingungen für Abschlussprüfungen (AAB AP 2011)

Auszug aus den vom Vorstand der Kammer der Wirtschaftstreuhandhändler mit Beschluss vom 8.3.2000 zur Anwendung empfohlenen Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe, umfassende Teile der Präambel und die Punkte 1 bis 16 des I. Teiles. Adaptiert vom Arbeitskreis für Honorarfragen und Auftragsbedingungen am 23.5.2002, am 21.10.2004, am 18.12.2006, am 31.8.2007, am 26.2.2008, am 30.06.2009, am 22.3.2010 sowie am 21.02.2011.

Präambel und Allgemeines

- (1) Wird nicht abgedruckt.
- (2) Für alle Teile der Auftragsbedingungen gilt, dass, falls einzelne Bestimmungen unwirksam sein sollten, dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine gültige, die dem angestrebten Ziel möglichst nahe kommt, zu ersetzen.
- (3) Für alle Teile der Auftragsbedingungen gilt weiters, dass der zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhandberufes Berechtigte verpflichtet ist, bei der Erfüllung der vereinbarten Leistung nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausübung vorzugehen. Er ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages hierfür geeigneter Mitarbeiter zu bedienen.
- (4) Für alle Teile der Auftragsbedingungen gilt schließlich, dass ausländisches Recht vom Berufsberechtigten nur bei ausdrücklicher schriftlicher Vereinbarung zu berücksichtigen ist.
- (5) Die in der Kanzlei des Berufsberechtigten erstellten Arbeiten können nach Wahl des Berufsberechtigten entweder mit oder ohne elektronische Datenverarbeitung erstellt werden. Für den Fall des Einsatzes von elektronischer Datenverarbeitung ist der Auftraggeber, nicht der Berufsberechtigte, verpflichtet, die nach den DSGVO notwendigen Registrierungen oder Verständigungen vorzunehmen.
- (6) Der Auftraggeber verpflichtet sich, Mitarbeiter des Berufsberechtigten während und binnen eines Jahres nach Beendigung des Auftragsverhältnisses nicht in seinem Unternehmen oder in einem ihm nahestehenden Unternehmen zu beschäftigen, widrigenfalls er sich zur Bezahlung eines Jahresbezuges des übernommenen Mitarbeiters an den Berufsberechtigten verpflichtet.

I. TEIL

1. Geltungsbereich

- (1) Die Auftragsbedingungen des I. Teiles gelten für Verträge über (gesetzliche und freiwillige) Prüfungen mit und ohne Bestätigungsvermerk, Gutachten, gerichtliche Sachverständigentätigkeit, Erstellung von Jahres- und anderen Abschlüssen, Steuerberatungstätigkeit und über andere im Rahmen eines Werkvertrages zu erbringende Tätigkeiten mit Ausnahme der Führung der Bücher, der Vornahme der Personalsachbearbeitung und der Abgabenverrechnung.
- (2) Die Auftragsbedingungen gelten, wenn ihre Anwendung ausdrücklich oder stillschweigend vereinbart ist. Darüber hinaus sind sie mangels anderer Vereinbarung Auslegungsbefehl.
- (3) Punkt 8 gilt auch gegenüber Dritten, die vom Beauftragten zur Erfüllung des Auftrages im Einzelfall herangezogen werden.

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

- (1) Auf die Absätze 3 und 4 der Präambel wird verwiesen.
- (2) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen schriftlichen als auch mündlichen Äußerung, so ist der Berufsberechtigte nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen. Dies gilt auch für abgeschlossene Teile eines Auftrages.

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

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

- (1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Berufsberechtigten auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Berufsberechtigten bekannt werden.
- (2) Der Auftraggeber hat dem Berufsberechtigten die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen im Falle von Prüfungen, Gutachten und Sachverständigentätigkeit schriftlich zu bestätigen. Diese Vollständigkeitserklärung kann auf den berufsüblichen Formularen abgegeben werden.
- (3) Wenn bei der Erstellung von Jahresabschlüssen und anderen Abschlüssen vom Auftraggeber erhebliche Risiken nicht bekannt gegeben worden sind, bestehen für den Auftragnehmer insoweit keinerlei Ersatzpflichten.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

- (1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle Vorkehrungen zu treffen, um zu verhindern, dass die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Berufsberechtigten gefährdet wird, und hat selbst jede Gefährdung dieser Unabhängigkeit zu unterlassen. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.
- (2) Der Auftraggeber stimmt zu, dass seine persönlichen Daten, nämlich sein Name sowie Art und Umfang inklusive Leistungszeitraum der zwischen Berufsberechtigten und Auftraggeber vereinbarten Leistungen (sowohl Prüfungs- als auch Nichtprüfungsleistungen) zum Zweck der Überprüfung des Vorliegens von Befangenheits- oder Ausschließungsgründen iSd §§ 271 ff UGB im Informationsverbund (Netzwerk), dem der Berufsberechtigte angehört, verarbeitet und zu diesem Zweck an die übrigen Mitglieder des Informationsverbundes (Netzwerkes) auch ins Ausland übermittelt werden (eine Liste aller Übermittlungsempfänger wird dem Auftraggeber auf dessen Wunsch vom beauftragten Berufsberechtigten zugesandt). Hierfür entbindet der Auftraggeber den Berufsberechtigten nach dem Datenschutzgesetz und gem § 91 Abs 4 Z 2 WTBG ausdrücklich von dessen Verschwiegenheitspflicht. Der Auftraggeber nimmt in diesem Zusammenhang des Weiteren zur Kenntnis, dass in Staaten, die nicht Mitglieder der EU sind, ein niedrigeres Datenschutzniveau als in der EU herrschen kann. Der Auftraggeber kann diese Zustimmung jederzeit schriftlich an den Berufsberechtigten widerrufen.

5. Berichterstattung

- (1) Bei Prüfungen und Gutachten ist, soweit nichts anderes vereinbart wurde, ein schriftlicher Bericht zu erstatten.
- (2) Gibt der Berufsberechtigte über die Ergebnisse seiner Tätigkeit eine schriftliche Äußerung ab, so haftet er für mündliche Erklärungen über diese Ergebnisse nicht. Für schriftlich nicht bestätigte Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern haftet der Berufsberechtigte nicht.
- (3) Alle Auskünfte und Stellungnahmen vom Berufsberechtigten und seinen Mitarbeitern sind nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich erfolgen oder schriftlich bestätigt werden. Als schriftliche Stellungnahmen gelten nur solche, bei denen eine firmenmäßige Unterfertigung erfolgt. Als schriftliche Stellungnahmen gelten keinesfalls Auskünfte auf elektronischem Wege, insbesondere auch nicht per E-Mail.

(4) Bei elektronischer Übermittlung von Informationen und Daten können Übertragungsfehler nicht ausgeschlossen werden. Der Berufsberechtigte und seine Mitarbeiter haften nicht für Schäden, die durch die elektronische Übermittlung verursacht werden. Die elektronische Übermittlung erfolgt ausschließlich auf Gefahr des Auftraggebers. Dem Auftraggeber ist es bewusst, dass bei Benutzung des Internet die Geheimhaltung nicht gesichert ist. Weiters sind Änderungen oder Ergänzungen zu Dokumenten, die übersandt werden, nur mit ausdrücklicher Zustimmung zulässig.

(5) Der Empfang und die Weiterleitung von Informationen an den Berufsberechtigten und seine Mitarbeiter sind bei Verwendung von Telefon – insbesondere in Verbindung von automatischen Anrufbeantwortersystemen, Fax, E-Mail und anderen elektronischen Kommunikationsmittel – nicht immer sichergestellt. Aufträge und wichtige Informationen gelten daher dem Berufsberechtigten nur dann als zugegangen, wenn sie auch schriftlich zugegangen sind, es sei denn, es wird im Einzelfall der Empfang ausdrücklich bestätigt. Automatische Übermittlungs- und Lesebestätigungen gelten nicht als solche ausdrücklichen Empfangsbestätigungen. Dies gilt insbesondere für die Übermittlung von Bescheiden und anderen Informationen über Fristen. Kritische und wichtige Mitteilungen müssen daher per Post oder Kurier an den Berufsberechtigten gesandt werden. Die Übergabe von Schriftstücken an Mitarbeiter außerhalb der Kanzlei gilt nicht als Übergabe.

(6) Der Auftraggeber stimmt zu, dass er vom Berufsberechtigten wiederkehrend allgemeine steuerrechtliche und allgemeine wirtschaftsrechtliche Informationen elektronisch übermittelt bekommt. Es handelt sich dabei nicht um unerbetene Nachrichten gemäß § 107 TKG.

6. Schutz des geistigen Eigentums des Berufsberechtigten

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die im Rahmen des Auftrages vom Berufsberechtigten erstellten Berichte, Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Berechnungen und dergleichen nur für Auftragszwecke (z.B. gemäß § 44 Abs 3 EStG 1988) verwendet werden. Im Übrigen bedarf die Weitergabe beruflicher schriftlicher als auch mündlicher Äußerungen des Berufsberechtigten an einen Dritten zur Nutzung der schriftlichen Zustimmung des Berufsberechtigten.

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

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

7. Mängelbeseitigung

(1) Der Berufsberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, nachträglich hervorkommende Unrichtigkeiten und Mängel in seiner beruflichen schriftlicher als auch mündlicher Äußerung zu beseitigen, und verpflichtet, den Auftraggeber hievon unverzüglich zu verständigen. Er ist berechtigt, auch über die ursprüngliche Äußerung informierte Dritte von der Änderung zu verständigen.

(2) Der Auftraggeber hat Anspruch auf die kostenlose Beseitigung von Unrichtigkeiten, sofern diese durch den Auftragnehmer zu vertreten sind; dieser Anspruch erlischt sechs Monate nach erbrachter Leistung des Berufsberechtigten bzw. – falls eine schriftliche Äußerung nicht abgegeben wird – sechs Monate nach Beendigung der beanstandeten Tätigkeit des Berufsberechtigten.

(3) Der Auftraggeber hat bei Fehlschlägen der Nachbesserung etwaiger Mängel Anspruch auf Minderung. Soweit darüber hinaus Schadenersatzansprüche bestehen, gilt Punkt 8.

8. Haftung

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

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

(3) Jeder Schadenersatzanspruch kann nur innerhalb von sechs Monaten nachdem der oder die Anspruchsberechtigten von dem Schaden Kenntnis erlangt haben, spätestens aber innerhalb von drei Jahren ab Eintritt des (Primär)Schadens nach dem anspruchsbegründenden Ereignis gerichtlich geltend gemacht werden, sofern nicht in gesetzlichen Vorschriften zwingend andere Verjährungsfristen festgesetzt sind.

(4) Gilt für Tätigkeiten § 275 UGB kraft zwingenden Rechtes, so gelten die Haftungsnormen des § 275 UGB insoweit sie zwingenden Rechtes sind und zwar auch dann, wenn an der Durchführung des Auftrages mehrere Personen beteiligt gewesen oder mehrere zum Ersatz verpflichtete Handlungen begangen worden sind, und ohne Rücksicht darauf, ob andere Beteiligte vorsätzlich gehandelt haben.

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

(6) Wird die Tätigkeit unter Einschaltung eines Dritten, z.B. eines Daten verarbeitenden Unternehmens, durchgeführt und der Auftraggeber hievon benachrichtigt, so gelten nach Gesetz und den Bedingungen des Dritten entstehende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche gegen den Dritten als an den Auftraggeber abgetreten. Der Berufsberechtigte haftet nur für Verschulden bei der Auswahl des Dritten.

(7) Eine Haftung des Berufsberechtigten einem Dritten gegenüber wird bei Weitergabe beruflicher schriftlicher als auch mündlicher Äußerungen durch den Auftraggeber ohne Zustimmung oder Kenntnis des Berufsberechtigten nicht begründet.

(8) Die vorstehenden Bestimmungen gelten nicht nur im Verhältnis zum Auftraggeber, sondern auch gegenüber Dritten, soweit ihnen der Berufsberechtigte ausnahmsweise doch für seine Tätigkeit haften sollte. Ein Dritter kann jedenfalls keine Ansprüche stellen, die über einen allfälligen Anspruch des Auftraggebers hinausgehen. Die Haftungshöchstsumme gilt nur insgesamt einmal für alle Geschädigten, einschließlich der Ersatzansprüche des Auftraggebers selbst, auch wenn mehrere Personen (der Auftraggeber und ein Dritter oder auch mehrere Dritte) geschädigt worden sind; Geschädigte werden nach ihrem Zuorkommen befriedigt.

9. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

(1) Der Berufsberechtigte ist gemäß § 91 WTBG verpflichtet, über alle Angelegenheiten, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet oder gesetzliche Äußerungspflichten entgegen stehen.

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

(3) Der Berufsberechtigte ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftrages zu verarbeiten oder durch Dritte gemäß Punkt 8 Abs 6 verarbeiten zu lassen. Der Berufsberechtigte gewährleistet gemäß § 15 Datenschutzgesetz die Verpflichtung zur Wahrung des Datengeheimnisses. Dem Berufsberechtigten überlassenes Material (Datenträger, Daten, Kontrollzahlen, Analysen und Programme) sowie alle Ergebnisse aus der Durchführung der Arbeiten werden grundsätzlich dem Auftraggeber gemäß § 11 Datenschutzgesetz zurückgegeben, es sei denn, dass ein schriftlicher Auftrag seitens des Auftraggebers vorliegt, Material bzw. Ergebnis an Dritte weiterzugeben. Der Berufsberechtigte verpflichtet sich, Vorsorge zu treffen, dass der Auftraggeber seiner Auskunftspflicht laut § 26 Datenschutzgesetz nachkommen kann. Die dazu notwendigen Aufträge des Auftraggebers sind schriftlich an den Berufsberechtigten weiterzugeben. Sofern für solche Auskunftsarbeiten kein Honorar vereinbart wurde, ist nach tatsächlichem Aufwand an den Auftraggeber zu verrechnen. Der Verpflichtung zur Information der Betroffenen bzw. Registrierung im Datenverarbeitungsregister hat der Auftraggeber nachzukommen, sofern nichts Anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart wurde.

10. Kündigung

(1) Soweit nicht etwas Anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung kündigen. Der Honoraranspruch bestimmt sich nach Punkt 12.

(2) Ein – im Zweifel stets anzunehmender – Dauerauftrag (auch mit Pauschalvergütung) kann allerdings, soweit nichts Anderes schriftlich vereinbart ist, ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes (vergleiche § 88 Abs 4 WTBG) nur unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Kalendermonats gekündigt werden.

(3) Bei einem gekündigten Dauerauftragsverhältnis zählen - außer in Fällen des Abs 5 - nur jene einzelnen Werke zum verbleibenden Auftragsstand, deren vollständige oder überwiegende Ausführung innerhalb der Kündigungsfrist möglich ist, wobei Jahresabschlüsse und Jahressteuererklärungen innerhalb von 2 Monaten nach Bilanzstichtag als überwiegend ausführbar anzusehen sind. Diesfalls sind sie auch tatsächlich innerhalb berufsüblicher Frist fertig zu stellen, sofern sämtliche erforderlichen Unterlagen unverzüglich zur Verfügung gestellt werden und soweit nicht ein wichtiger Grund iSd § 88 Abs 4 WTBG vorliegt.

(4) Im Falle der Kündigung gemäß Abs 2 ist dem Auftraggeber innerhalb Monatsfrist schriftlich bekannt zu geben, welche Werke im Zeitpunkt der Kündigung des Auftragsverhältnisses noch zum fertig zu stellenden Auftragsstand zählen.

(5) Unterbleibt die Bekanntgabe von noch auszuführenden Werken innerhalb dieser Frist, so gilt der Dauerauftrag mit Fertigstellung der zum Zeitpunkt des Einlangens der Kündigungserklärung begonnenen Werke als beendet.

(6) Wären bei einem Dauerauftragsverhältnis im Sinne der Abs 2 und 3 - gleichgültig aus welchem Grunde - mehr als 2 gleichartige, üblicherweise nur einmal jährlich zu erstellende Werke (z.B. Jahresabschlüsse, Steuererklärungen etc.) fertig zu stellen, so zählen die darüber hinaus gehenden Werke nur bei ausdrücklichem Einverständnis des Auftraggebers zum verbleibenden Auftragsstand. Auf diesen Umstand ist der Auftraggeber in der Mitteilung gemäß Abs 4 gegebenenfalls ausdrücklich hinzuweisen.

11. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Berufsberechtigten angebotenen Leistung in Verzug oder unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach Punkt 3 oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Berufsberechtigte zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Seine Honoraransprüche bestimmen sich nach Punkt 12. Annahmeverzug sowie unterlassene Mitwirkung seitens des Auftraggebers begründen auch dann den Anspruch des Berufsberechtigten auf Ersatz der ihm hierdurch entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, wenn der Berufsberechtigte von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

12. Honoraranspruch

(1) Unterbleibt die Ausführung des Auftrages (z.B. wegen Kündigung), so gebührt dem Berufsberechtigten gleichwohl das vereinbarte Entgelt, wenn er zur Leistung bereit war und durch Umstände, deren Ursache auf Seiten des Bestellers liegen, daran verhindert worden ist (§ 1168 ABGB); der Berufsberechtigte braucht sich in diesem Fall nicht anrechnen zu lassen, was er durch anderweitige Verwendung seiner und seiner Mitarbeiter Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben unterlässt.

(2) Unterbleibt eine zur Ausführung des Werkes erforderliche Mitwirkung des Auftraggebers, so ist der Berufsberechtigte auch berechtigt, ihm zur Nachholung eine angemessene Frist zu setzen mit der Erklärung, dass nach fruchtlosem Verstreichen der Frist der Vertrag als aufgehoben gelte, im Übrigen gelten die Folgen des Abs 1.

(3) Kündigt der Berufsberechtigte ohne wichtigen Grund zur Unzeit, so hat er dem Auftraggeber den daraus entstandenen Schaden nach Maßgabe des Punktes 8 zu ersetzen.

(4) Ist der Auftraggeber - auf die Rechtslage hingewiesen - damit einverstanden, dass sein bisheriger Vertreter den Auftrag ordnungsgemäß zu Ende führt, so ist der Auftrag auch auszuführen.

13. Honorar

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit, aber auch nichts Anderes vereinbart ist, wird gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessenen Entlohnung geschuldet. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen. Der Honoraranspruch des Berufsberechtigten ergibt sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung.

(2) Das gute Einvernehmen zwischen den zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhandberufes Berechtigten und ihren Auftraggebern wird vor allem durch möglichst klare Entgeltvereinbarungen bewirkt.

(3) Die kleinste verrechenbare Leistungseinheit beträgt eine viertel Stunde.

(4) Auch die Wegzeit wird üblicherweise im notwendigen Umfang verrechnet.

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

(6) Erweist sich durch nachträglich hervorgekommene besondere Umstände oder besondere Inanspruchnahme durch den Auftraggeber ein bereits vereinbartes Entgelt als unzureichend, so sind Nachverhandlungen mit dem Ziel, ein angemessenes Entgelt nachträglich zu vereinbaren, üblich. Dies ist auch bei unzureichenden Pauschalhonoraren üblich.

(7) Die Berufsberechtigten verrechnen die Nebenkosten und die Umsatzsteuer zusätzlich.

(8) Zu den Nebenkosten zählen auch belegte oder pauschalierte Barauslagen, Reisespesen (bei Bahnfahrten 1. Klasse, gegebenenfalls Schlafwagen), Diäten, Kilometergeld, Fotokopierkosten und ähnliche Nebenkosten.

(9) Bei besonderen Haftpflichtversicherungserfordernissen zählen die betreffenden Versicherungsprämien zu den Nebenkosten.

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

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

(12) Entgelte und Entgeltvorschüsse sind mangels anderer Vereinbarungen sofort nach deren schriftlicher Geltendmachung fällig. Für Entgeltzahlungen, die später als 14 Tage nach Fälligkeit geleistet werden, können Verzugszinsen verrechnet werden. Bei beiderseitigen Unternehmergebüden gelten Verzugszinsen in der Höhe von 9,2 % über dem Basiszinssatz als vereinbart (siehe § 456 UGB).

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

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

(15) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UGB, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

14. Sonstiges

(1) Der Berufsberechtigte hat neben der angemessenen Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Ersatz seiner Auslagen. Er kann entsprechende Vorschüsse verlangen und seine (fortgesetzte)-Tätigkeit von der Zahlung dieser Vorschüsse abhängig machen. Er kann auch die Auslieferung des Leistungsergebnisses von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Auf das gesetzliche Zurückbehaltungsrecht (§ 471 ABGB, § 369 UGB) wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Wird das Zurückbehaltungsrecht zu Unrecht ausgeübt, haftet der Berufsberechtigte nur bei krass grober Fahrlässigkeit bis zur Höhe seiner noch offenen Forderung. Bei Dauerverträgen darf die Erbringung weiterer Leistungen bis zur Bezahlung früherer Leistungen verweigert werden. Bei Erbringung von Teilleistungen und offener Teilhonorierung gilt dies sinngemäß.

(2) Nach Übergabe sämtlicher vom WT erstellten aufbewahrungspflichtigen Daten an den Auftraggeber bzw. an den nachfolgenden Wirtschaftstreuhänder ist der Berufsberechtigte berechtigt, die Daten zu löschen.

(3) Eine Beanstandung der Arbeiten des Berufsberechtigten berechtigt, außer bei offenkundigen wesentlichen Mängeln, nicht zur Zurückhaltung der ihm nach Abs 1 zustehenden Vergütungen.

(4) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Berufsberechtigten auf Vergütungen nach Abs 1 ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

(5) Der Berufsberechtigte hat auf Verlangen und Kosten des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlass seiner Tätigkeit von diesem erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Berufsberechtigten und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser in Urschrift besitzt und für Schriftstücke, die einer Aufbewahrungspflicht nach der Geldwäscherichtlinie unterliegen. Der Berufsberechtigte kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder

Fotokopien anfertigen. Der Auftraggeber hat hierfür die Kosten insoweit zu tragen als diese Abschriften oder Fotokopien zum nachträglichen Nachweis der ordnungsgemäßen Erfüllung der Berufspflichten des Berufsberechtigten erforderlich sein könnten.

(6) Der Auftragnehmer ist berechtigt, im Falle der Auftragsbeendigung für weiterführende Fragen nach Auftragsbeendigung und die Gewährung des Zugangs zu den relevanten Informationen über das geprüfte Unternehmen ein angemessenes Entgelt zu verrechnen.

(7) Der Auftraggeber hat die dem Berufsberechtigten übergebenen Unterlagen nach Abschluss der Arbeiten binnen 3 Monaten abzuholen. Bei Nichtabholung übergebener Unterlagen kann der Berufsberechtigte nach zweimaliger nachweislicher Aufforderung an den Auftraggeber, übergebene Unterlagen abzuholen, diese auf dessen Kosten zurückstellen und/oder Depotgebühren in Rechnung stellen.

(8) Der Berufsberechtigte ist berechtigt, fällige Honorarforderungen mit etwaigen Depotguthaben, Verrechnungsgeldern, Treuhandgeldern oder anderen in seiner Gewahrsame befindlichen liquiden Mitteln auch bei ausdrücklicher Inverwahrnehmung zu kompensieren, sofern der Auftraggeber mit einem Gegenanspruch des Berufsberechtigten rechnen musste.

(9) Zur Sicherung einer bestehenden oder künftigen Honorarforderung ist der Berufsberechtigte berechtigt, ein finanzamtliches Guthaben oder ein anderes Abgaben- oder Beitragsguthaben des Auftraggebers auf ein 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.

15. Anzuwendendes Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

(1) Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur österreichisches Recht.

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

(3) Für Streitigkeiten ist das Gericht des Erfüllungsortes zuständig.

16. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungen

(1) Bei Abschlussprüfungen, die mit dem Ziel der Erteilung eines förmlichen Bestätigungsvermerkes durchgeführt werden (wie z.B. §§ 268ff UGB) erstreckt sich der Auftrag, soweit nicht anderweitige schriftliche Vereinbarungen getroffen worden sind, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z.B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Devisenrechts, eingehalten sind. Die Abschlussprüfung erstreckt sich auch nicht auf die Prüfung der Führung der Geschäfte hinsichtlich Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit. Im Rahmen der Abschlussprüfung besteht auch keine Verpflichtung zur Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten.

(2) Bei Abschlussprüfungen ist der Jahresabschluss, wenn ihm der uneingeschränkte oder eingeschränkte Bestätigungsvermerk beigesetzt werden kann, mit jenem Bestätigungsvermerk zu versehen, der der betreffenden Unternehmensform entspricht.

(3) Wird ein Jahresabschluss mit dem Bestätigungsvermerk des Prüfers veröffentlicht, so darf dies nur in der vom Prüfer bestätigten oder in einer von ihm ausdrücklich zugelassenen anderen Form erfolgen.

(4) Widerruft der Prüfer den Bestätigungsvermerk, so darf dieser nicht weiterverwendet werden. Wurde der Jahresabschluss mit dem Bestätigungsvermerk veröffentlicht, so ist auch der Widerruf zu veröffentlichen.

(5) Für sonstige gesetzliche und freiwillige Abschlussprüfungen sowie für andere Prüfungen gelten die obigen Grundsätze sinngemäß.

Corporate Governance Bericht der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH (GBG) für das Geschäftsjahr 2014

Gemäß Pkt 7. Präambel des Gesellschaftsvertrages vom 22.12.2010 verpflichtet sich die GBG freiwillig, jährlich einen Corporate Governance Bericht im Sinne des Art.1 des Unternehmensrecht-Änderungsgesetzes 2008 iVm § 243 (b) UGB idF des AktRÄG 2009 vorzulegen.

Als Grundlage für den jährlichen Corporate Governance Bericht hat die Gesellschaft gemeinsam mit der Finanzdirektion unter Einbindung der weiteren Eigentümer, einen Corporate Governance Kodex für die GBG erarbeitet, in dem festgelegt wird, welche Punkte des ÖCG als relevant bzw. nicht relevant für den zu erstellenden Bericht anzusehen sind.

Als nicht relevant wurden im Wesentlichen jene Bestimmungen des ÖCG angesehen, die speziell auf börsennotierte Aktiengesellschaften anwendbar sind, sowie jene Bestimmungen des ÖCG, für die es seitens der Gesellschafterinnen eigene Beschlüsse gibt (zB Vergütung Geschäftsführung und Vergütung Aufsichtsrat).

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung vom 20.3.2012 den Beschluss gefasst, dass der im Sharepoint-Portal für Aufsichtsräte abrufbare CPG-Kodex der GBG als Grundlage für die Erstellung des Berichtes heranzuziehen ist. Auch die Mitglieder des neu bestellten Aufsichtsrates haben diesen CPG-Kodex der GBG in der Sitzung vom 19.06.2013 zur Kenntnis genommen.

Im Übrigen wurde für die Berichterstellung der Österreichische Corporate Governance Kodex (ÖCG), idF Juli 2012 mit der Maßgabe verwendet, dass anstelle des Aktiengesetzes sinngemäß die korrespondierenden Bestimmungen des GmbH –Gesetzes anzuwenden sind. Der ÖCG ist im Internet zugänglich unter

http://www.wienerbourse.at/corporate/pdf/CG%20Kodex%20deutsch_Juli_2012_v2.pdf

I. Geschäftsführung und erweiterte Geschäftsführung

Die Führung des Unternehmens erfolgt auf Grundlage des Gesellschaftsvertrages vom 22.12.2010 sowie der von den Gesellschafterinnen in der a.o. Generalversammlung am 22.12.2010 und genehmigten Geschäftsordnung der Geschäftsführung und der erweiterten Geschäftsführung, wobei diese Geschäftsordnung in der Sitzung des Aufsichtsrates vom 31.3.2014 angepasst wurde (Erhöhung der Wertgrenzen von € 15.000,- auf € 20.000,-).

Der Geschäftsführer wird durch zwei Gesamtprokuristen unterstützt. Gemeinsam bilden sie die erweiterte Geschäftsführung.

Der Geschäftsführer und die beiden Gesamtprokuristen wurden mit Gesellschafterbeschluss vom 23.5.2014 weiter bestellt.

Die erweiterte Geschäftsführung berät in wöchentlichen Sitzungen den aktuellen Geschäftsverlauf, trifft im Rahmen dieser Sitzungen die notwendigen Entscheidungen und fasst die erforderlichen Beschlüsse. Die Mitglieder der erweiterten Geschäftsführung führen in ihren zugeordneten Geschäftsbereichen die jeweils zugeordneten Teams und treffen im vorgesehenen 4-Augen-Prinzip Entscheidungen für die jeweiligen Geschäftsbereiche.

Die erweiterte Geschäftsführung befindet sich in ständigem, gegenseitigem Informationsaustausch untereinander und mit der jeweils zuständigen Teamleitung.

Der Gesellschaftsvertrag legt jene Geschäfte fest, für deren Durchführung die vorherige Zustimmung durch den Aufsichtsrat erforderlich ist.

Die Geschäftsführung informiert den Aufsichtsrat und die Stadt Graz als Mehrheitseigentümerin entsprechend den Vorgaben der Steuerungsrichtlinie des „Hauses Graz“ regelmäßig, zeitnah und umfassend.

Die Berichterstattung im Aufsichtsrat erfolgt in regelmäßig stattfindenden Aufsichtsratssitzungen durch den jeweils zuständigen Geschäftsbereichsleiter der erweiterten Geschäftsführung. Bei wichtigem Anlass berichtet die Geschäftsführung dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats unverzüglich. Unterlagen für Aufsichtsratssitzungen sind seit August 2014 im Regelfall mindestens zwei Wochen vor der jeweiligen Sitzung zur Verfügung gestanden, davor im Regelfall mindestens eine Woche.

Geschäftsführung:

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

Zusammensetzung der erweiterten Geschäftsführung 2014

Name	Geschäftsbereich	Geb. jahr	Datum der Erstbestellung (Funktionsbeginn)	Ende der lauf. Funktionsperiode
Mag. Günter HIRNER	Management Services inkl. CAFM	1968	Geschäftsführer seit 1.3.2004	28.2.2019
Prokurist Bernd WEISS	Baumanagement Projektentwicklung Werkstätten	1957	Prokurist aufgrund des außerordentl. Generalversammlungsbeschlusses vom 22.12.2010	28.2.2019

Prokurist DI Dr. Karlheinz FRITSCH	Facility Services	1957	Prokurist aufgrund des außerordentl. Generalversammlungs beschlusses vom 22.12.2010	der GBG unbefristet dienstzugewiesen
--	-------------------	------	---	---

Geschäftsverteilung in der erweiterten Geschäftsführung

Mitglied der erweiterten Geschäftsführung	Zuständigkeitsbereiche 2014
Mag. Günter HIRNER	Management Services (Organisation & Finanzen, Kompetenzcenter, Personal)
Prokurist Bernd WEISS	Projektentwicklung, Baumanagement und Werkstätten
Prokurist DI Dr. Karlheinz FRITSCH	Facility Services (Hausverwaltung, Reinigung/Service, Forst)

Aufsichtsratsmandate oder vergleichbare Funktionen von Mitgliedern der erweiterten Geschäftsführung

Mitglied der erweiterten Geschäftsführung	Aufsichtsratsmandate in anderen, nicht in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften 2014
Mag. Günter HIRNER	1 AR Mandat im KIMUS Kindermuseum Graz GmbH
Prokurist Bernd WEISS	Keine
Prokurist DI Dr. Karlheinz FRITSCH	Keine

Angaben zur erweiterten Geschäftsführung

Angaben zur erweiterten Geschäftsführung in €	
	2014
Bezüge der Mitglieder der erweiterten Geschäftsführung der GBG (Aktivzeit)	€ 368.000
Zahlungen an ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung der GBG	Keine
Summe	€ 368.000

Für Herrn GF Mag. Hirner wurde im Jahr 2014 gemäß dem Geschäftsführerdienstvertrag eine Rückstellung in Höhe von € 3.100 in sinngemäßer Anwendung des betrieblichen Mitarbeitervorsorgegesetzes gebildet. An Mitarbeitervorsorgebeträgen (Abfertigung – Neu) wurde im Jahr 2014 ein Betrag von € 1783,74 für Herrn Prok. Weiss geleistet. Für Herrn Prok. Fritsch fielen keine Mitarbeitervorsorgebeiträge an, da dieser ein dienstzugewiesener Beamter ist.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden keine Zusatz-Pensionskassenbeiträge für die Mitglieder der erweiterten Geschäftsführung der GBG geleistet.

Im laufenden Geschäftsjahr 2014 wurden keine Abfertigungszahlungen geleistet.

Bezüge der erweiterten Geschäftsführung in €			
	Mag. Günter HIRNER	Prokurist Bernd WEISS	Prokurist DI Dr. Karlheinz FRITSCH
Fixe Bezüge*	€ 123.500	€ 106.300	€ 118.200
Variable Bezüge	€ 10.000,00	€ 10.000,00	-

* Im laufenden Geschäftsjahr 2014 erhielt Geschäftsführer Mag. Hirner zusätzlich eine pauschalierte Kilometergeldvergütung in Höhe von € 1.638,00--. Herr Prok. Weiss und Herr Prok. DI Dr. Fritsch rechnen anfallendes Kilometergeld per Fahrtenbuch ab.

Der erweiterten Geschäftsführung wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt. Ebenso wurden keine Haftungen übernommen. Es wurden auch keine Geschäfte mit Mitgliedern der erweiterten Geschäftsführung oder diesen nahestehenden Personen abgeschlossen.

II. Aufsichtsrat

Die Arbeitsweise des Aufsichtsrates erfolgt auf Grundlage des Gesellschaftsvertrages vom 22.12.2010 sowie der von den Gesellschafterinnen in der a.o. Generalversammlung am 22.12.2010 genehmigten Geschäftsordnung des Aufsichtsrates. Die Geschäftsordnung des Aufsichtsrates wurde in der Sitzung des Aufsichtsrates vom 09.12.2014 dahingehend ergänzt, dass eine Neuregelung für die Nutzung des elektronischen Sharepoint-Portals, über das den Mitgliedern des Aufsichtsrates Unterlagen zur Verfügung gestellt werden, getroffen wurde.

Die Aufsichtsratsmitglieder werden regelmäßig von der erweiterten Geschäftsführung in den Aufsichtsratssitzungen und Prüfungsausschusssitzungen über die Aktivitäten der Gesellschaft informiert.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates (KapitalvertreterInnen) werden von den Gesellschafterinnen entsandt, die ArbeitnehmervertreterInnen werden gemäß ArbVerfG vom Betriebsrat nominiert.

Im Aufsichtsrat sind 10 KapitalvertreterInnen und 5 ArbeitnehmervertreterInnen.

Herr Dipl. Ing. Georg Topf (Kapitalvertreter) wurde mit Generalversammlungsbeschluss vom 24.10.2014 als Aufsichtsrat abberufen und Herr Mag. Gert Haubenhofner (Kapitalvertreter) zum Mitglied des Aufsichtsrates bestellt. Die anderen KapitalvertreterInnen des Aufsichtsrates wurden mittels Gesellschafterbeschluss vom 17.05.2013 bestellt. Alle Mitglieder des Aufsichtsrates wurden angemessen über Aufbau und die Aktivitäten des Unternehmens sowie über die Aufgaben und Verantwortlichkeiten von Aufsichtsräten informiert.

Im Geschäftsjahr 2014 fanden 6 Aufsichtsratssitzungen statt. Es wurden 10 Umlaufbeschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat übt seine Agenden, insbesondere die Überwachung der erweiterten Geschäftsführung, unter Wahrung des GmbH-Gesetzes sowie des Gesellschaftsvertrages aus. Der Aufsichtsratsvorsitzende bereitet die Aufsichtsratssitzungen vor. Er hält insbesondere mit dem Geschäftsführer regelmäßig Kontakt und diskutiert mit ihm die Strategie, die Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement des Unternehmens. Das ISPP-Strategiepapier 2015 -2018 über die strategische Ausrichtung des Unternehmen wurde im November 2014 den Eigentümernvertretern übermittelt und am 4.11.2014 im Aufsichtsrat präsentiert.

Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Name	Geburts-jahr	Jahr der Erstbestellung als AR Mitglied (Annahme der Funktion)	Ende der laufenden Funktionsperiode
KapitalvertreterInnen			
Peter Mayr (AR-Vorsitzender)	1967	2008	Beendigung der GV, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2017 entscheidet.
Mag. Andreas Lorenzoni (Vorsitzender Stellvertreter)	1960	2013	wie oben
Mag. Dr. Ursula Hammerl	1949	2011	wie oben
Dipl. Ing. Wolfgang Malik	1954	2011	wie oben
Katharina Peer	1954	2011	wie oben
Mag. Sieglinde Pailer	1961	2013	wie oben
Franz Stefan Parteder	1947	2013	wie oben
Mag. Helga Siegl	1967	2011	wie oben
Dr. Wilhelm Techt	1956	2013	wie oben
Dipl. Ing. Georg Topf	1953	2013	bis 24.10.2014
Mag. Gert Haubehofer	1973	2014	Beendigung der GV, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2018 entscheidet
BelegschaftsvertreterInnen			
Ing. Eduard Binder BR-Vors. Ang.	1957	2011	
DI Rudolf Peer BR-Ang.	1973	2007	
Gerlinde Platzer BR-Vors. Arb.	1966	2011	
Peter Amschl BR-Arb.	1957	2011	
Reinhard Heinz	1960	2011	

Die vorgeschriebene Drittelparität im Aufsichtsrat gemäß Arbeitsverfassungsgesetz ist gegeben.

Herr AR Dipl. Ing. Malik hat im Geschäftsjahr 2014 an weniger als der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrats teilgenommen.

Laut eigener Angabe bestehen folgende Aufsichtsratsmandate oder vergleichbare Funktionen von Aufsichtsratsmitgliedern in in- und ausländischen Gesellschaften:

Andere Aufsichtsratsmandate oder vergleichbare Funktionen von Aufsichtsratsmitgliedern

Aufsichtsratsmitglied	Aufsichtsratsmandate in anderen Gesellschaften 2014
Peter Mayr (AR-Vorsitzender)	ITG Informationstechnik Graz GmbH
Mag. Dr. Ursula Hammerl	Keine
Mag. Gert Haubenhofer	Keine
Katharina Peer	Innovationspark Graz-Puchstraße GmbH
Dipl. Ing. Wolfgang Malik	1. Energie Graz GmbH (AR Vorsitzender) 2. Zentral-Wasserversorgung Hochschwab Süd GmbH
Mag. Andreas Lorenzoni (Vorsitzender Stellvertreter)	1. Vorsitzender des Aufsichtsrates der Bernegger GmbH, Molln 2. Andere Organfunktionen bestehen in Geschäftsführungen und Mandaten als Mitglied von Stiftungsvorständen
Mag. Sieglinde Pailer	1. Messe Congress Graz Betriebsgesellschaft mbH: Vorsitzende des Aufsichtsrates 2. Katholischer Medien Verein Privatstiftung: Mitglied des Vorstandes
Franz Stefan Parteder	Keine
Mag. Helga Siegl	Keine
Dr. Wilhelm Techt	Schuldnerberatung Steiermark GmbH
Dipl. Ing. Georg Topf	Mitglied des Aufsichtsrates der Grazer Energieagentur
BelegschaftsvertreterInnen	
Ing. Eduard Binder BR-Vors. Ang.	Keine
DI Rudolf Peer BR-Ang.	Keine
Gerlinde Platzer BR-Vors. Arb.	Keine
Peter Amschl BR-Arb.	Keine
Reinhard Heinz BR-Arb.	Keine

Im Geschäftsjahr 2014 gewährte Vergütungen und Sitzungsgelder für die einzelnen Aufsichtsratsmitglieder

AR Mitglied	Funktion	Vergütung gemäß GR Beschluss GZ A/8 GZen A8-30180/2006-2,16 v. 19.10.2006 bzw 9.6.2011	Sitzungsgeld insgesamt
Peter Mayr	Vorsitzender	mtl. € 300,--	3.600,--
Mag. Andreas Lorenzoni	Vorsitzender Stv	mtl. € 100,--	1.200,--
Mag. ⁹ Sieglinde Pailer	Mitglied	mtl. € 100,--	1.200,--
Franz Stefan Parteder	Mitglied	mtl. € 100,--	1.200,--
Mag. Helga Siegl	Mitglied	mtl. € 100,--	1.200,--
Dipl. Ing. Georg Topf	Mitglied	mtl. € 100,-- (bis September 2014)	900,--

D & O Versicherung

Für die Organe der Gesellschaft (erw. GF und AR) wurde eine D & O Versicherung abgeschlossen. Die Gesellschaft trägt hierfür die Kosten

Ausschüsse:

Einzelne Angelegenheiten werden von Ausschüssen des Aufsichtsrats behandelt, wobei derzeit nachstehender Ausschuss besteht:

Prüfungs- und Bilanzausschuss:

Der Prüfungs- und Bilanzausschuss erfüllt Prüfungs- und Überwachungsaufgaben im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss, der Abschlussprüfung und der Konzernabschlussprüfung sowie der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers/der Abschlussprüferin.

Der Prüfungs- und Bilanzausschuss berichtet dem Aufsichtsrat über die Prüfungsergebnisse.

Im Geschäftsjahr 2014 bestand der Prüfungs- und Bilanzausschuss gemäß AR-Beschluss vom **20.08.2013** aus folgenden Mitgliedern:

1. Herr AR Vorsitzenden Mayr
2. Herr AR Dr. Wilhelm Techt
3. Frau ARin Mag.^a Sieglinde Pailer
4. Frau ARin Mag.^a Helga Siegl
5. Herr AR Franz Stefan Parteder
6. Herr AR Peter Amschl
7. Herr AR DI Rudolf Peer

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

Im Geschäftsjahr 2014 fand am **31.03.2014** und am **9.12.2014** eine Prüfungs- und Bilanzausschuss-Sitzung statt.

In der Sitzung vom 9.12.2014 wurden die Prüfungsthemen für den Jahresabschluss 2014, die wechselseitige Kommunikation zwischen Abschlussprüfer und dem Prüfungsausschuss und der Zeitplan für die Wirtschaftsprüfung festgelegt. In der Sitzung vom 31.03.2014 wurde der Jahresabschluss 2013 eingehend diskutiert und dem Aufsichtsrat zur Beschlussfassung empfohlen.

Im Rahmen der Sitzungen des Prüfungsausschusses wurde auch Gelegenheit zu einem Austausch zwischen dem Prüfungsausschuss und dem Abschlussprüfer ohne Beisein der erweiterten Geschäftsführung gegeben. Der Prüfungsausschuss hat von dieser Gelegenheit nicht Gebrauch gemacht.

Der Aufsichtsrat wurde über das Ergebnis der Abschlussprüfung durch den gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungsbericht, die Berichterstattung im Rahmen der Redepflicht des Abschlussprüfers und den Bericht des Prüfungsausschusses informiert.

III. Offenlegung von Geschäften mit Aufsichtsratsmitgliedern

Im Geschäftsjahr 2014 wurden keine Verträge mit AR-Mitgliedern abgeschlossen, durch die sich diese außerhalb ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat gegenüber der Gesellschaft oder einer Tochtergesellschaft gegen ein nicht bloß geringfügiges Entgelt, zu einer Leistung verpflichten (siehe Regel 48).

IV. Maßnahmen zur Frauenförderung

In der Präambel des Gesellschaftsvertrages ist normiert, dass die Organe der Gesellschaft aufgefordert sind unter anderem soziale Gesichtspunkte und Gleichstellungsorientierung zu beachten.

In Pkt. Neuntens des Gesellschaftsvertrages ist festgehalten, dass bei der Bestellung der Mitglieder des Aufsichtsrates die Frauen-Männer Parität angestrebt wird und jedenfalls 40% der Sitze im Aufsichtsrat durch Frauen zu besetzen sind.

Bei den KapitalvertreterInnen im Aufsichtsrat ist der Anteil von Frauen mit 40 % erfüllt.

Die erweiterte GF der GBG bekennt sich zu den Prinzipien der vertrauensvollen und gleichberechtigten Zusammenarbeit aller weiblichen und männlichen Beschäftigten im Unternehmen. Ziel der aktiven Personalpolitik ist es den Frauenanteil vor allem in qualifizierten Tätigkeiten sowie auf allen Leitungs- und Führungsebenen zu erhöhen.

Die GBG hatte im Jahr 2014 im Jahresdurchschnitt insgesamt 423 Beschäftigte (Personalzahlen ohne Lehrlinge, FerialarbeiterInnen und ohne zeitliche Ruhestände).

Der Frauenanteil in der GBG betrug 71 %. Die erweiterte Geschäftsführung ist ausschließlich männlich besetzt. Der Frauenanteil in der nächstfolgenden Führungsebene (Teamleitungen) betrug 25 %.

Im Geschäftsjahr 2012 wurde Frau Mag. Evelyn Wagner zur Genderbeauftragten bestellt. Sie hat in dieser Funktion insbesondere folgende Aufgaben wahrgenommen:

Sie sichtete alle Bewerbungen und fragte das Wissen um die Begrifflichkeit bei den Hearings im Bereich der „Soft-Skills“ ab. In weiterer Folge wurde diese Kompetenz bei der BewerberInnenauswahl auch bewertet.

In den regelmäßig abgehaltenen Gender Netzwerktreffen des Hauses Graz hat sich die GBG wesentlich zum Leitfaden für Gendergerechte Sprache eingebracht. Dieser Leitfaden wurde 2014 allen Haus Graz-Verwaltungs-MitarbeiterInnen zur Verfügung gestellt.

V. Abschlussprüfung:

Der Aufsichtsrat hat die Wirtschaftsprüfungskanzlei Bertl Fattinger & Partner Wirtschaftsprüfungs- und SteuerberatungsgesmbH, mit AR-Beschluss vom 19.08.2014 den Gesellschafterinnen der GBG als Abschlussprüferin empfohlen. Die Bestellung der Wirtschaftsprüfungskanzlei Bertl Fattinger & Partner Wirtschaftsprüfungs- und

SteuerberatungsgesmbH erfolgte mit Generalversammlungsbeschluss vom 25.9.2014 für die Jahre 2014 und 2015.

Die Abschlussprüferin hat für die GBG und deren Tochtergesellschaften keine - die Unabhängigkeit beeinträchtigenden - Beratungsleistungen erbracht.

VI. Maßnahmen gegen Korruption

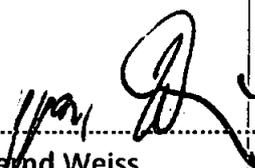
Die GBG hat eine Compliance Richtlinie erstellt, welche Verhaltensregeln für Interessenskonflikte, gegen Korruption, im Umgang mit Repräsentationsaufwendungen (Inseraten, Spenden, Bewirtungen, Einladungen zu Veranstaltungen, etc.), für freiwillige Sozialaufwendungen und die Nutzung von unternehmenseigenen Ressourcen beinhaltet.

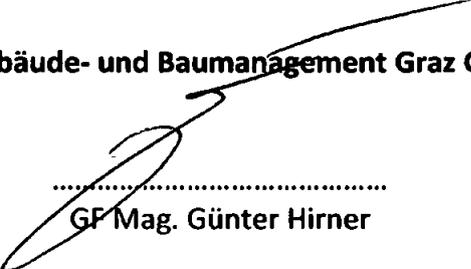
Die Compliance Richtlinie wurde in der AR-Sitzung vom 23.10.2013 einstimmig beschlossen und mittels Dienstanweisung im November 2013 im Unternehmen umgesetzt. Zum Compliance Beauftragten wurde Herr Mag. Andreas Molnar bestellt und als Ansprechpartner für die MitarbeiterInnen mit der Unterstützung, Dokumentation und internen Nachkontrolle beauftragt.

Der Compliance Bericht 2014 liegt bei.

Graz, am 25.3.2015

GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH


.....
Bernd Weiss
Prokurist


.....
GF Mag. Günter Hirner


.....
Dr. Karlheinz Fritsch
Prokurist

Beilage: Compliance Bericht 2014