Lagebericht zum Jahresabschluss 2025

I. Vorbemerkung der Geschäftsführung

Der Aufbau und die Gliederung des Lageberichtes für den Jahresabschluss 2025 der GBG orientieren sich an den Empfehlungen des Beirates für Rechnungslegung und Abschlussprüfung (AFRAC – Austrian Financial Reporting and Auditing Committee) und sollen einen Überblick über den Geschäftsverlauf und die voraussichtlichen Entwicklungen geben.

Im Zuge der umfassenden Umstrukturierungen im Haus Graz haben sich für die GBG eine Reihe von neuen Aufgaben und Herausforderungen ergeben. Naturgemäß wurden die Veränderungen, die die Gesellschafterin durch ihr Reformprojekt auch im Immobilienmanagement und damit in der GBG veranlasst, entsprechend in den einzelnen Kapiteln angeführt und für die zukünftige Betrachtung der Unternehmensentwicklung in den zu erwartenden Auswirkungen als Shared-Service-Gesellschaft berücksichtigt. Seit 01.01.2011 sind die Agenden der GBG folgendermaßen geregelt: Die Bau- und Projektentwicklungsagenden und alle Facility-Service-Kompetenzen des Hauses Graz wurden in der GBG konzentriert. Die GBG baute ein Computer Aided Facility Management auf, um der Stadt Graz Entscheidungsgrundlagen aufzubereiten. Die Durchführung von An- und Verkauf, als auch An- und Vermietung von Liegenschaften für das gesamte Haus Graz und die strategischen Facility Management Entscheidungen wurden ab dem 01.01.2011 von der Gesellschafterin (Stadt Graz) selbst wahrgenommen, die somit in der Abteilung für Immobilien der Stadt Graz gebündelt sind. Die operative Umsetzung der Entscheidungen der Gesellschafterin erfolgt in den Organen der GBG. Die Festlegung der Verrechnungspreise erfolgt jährlich im Beirat der GBG.

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

Nach Einsparung einer Geschäftsbereichsleitung im Jahr 2022 und der damit verbundenen Reduktion auf zwei Geschäftsbereiche (Geschäftsbereich Facility und Geschäftsbereich Services) erfolgten im Jahr 2023 weitere Umstrukturierungsmaßnahmen (Integration Team Projektentwicklung in das Team Baumanagement und Zusammenführung der drei Teams Kompetenzcenter, Personal und Organisations- und Finanzmanagement zu einem Team Management Service). 2024 wurde der Rechtsbereich aus dem Team Management Service ausgegliedert und als eigene Stabstelle Recht direkt der erweiterten Geschäftsführung zugeordnet. Weiters wurden das Kund:innenservicecenter und die Koordination des Office Managements in das Team Reinigung und Service übertragen.

Um das 4 Augenprinzip in der erweiterten Geschäftsführung bei Abwesenheiten (Urlaub etc.) eines Mitglieds sicherzustellen, wurden zwei Handlungsbevollmächtigte bestellt.

II. Inhalt

1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage 3

1.1. Geschäftsverlauf der GBG im Geschäftsjahr 2025 3
1.2. Bericht über Zweigniederlassungen 10
1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren 10
1.4. Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren 15

2. Bericht über die voraussichtliche Entwicklung und die Risiken des Unternehmens 19

2.1. Ausblick je Team 19
2.2. Risikomanagement 21

3. Ausblick 23

1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

Die GBG verfolgt das Ziel, das Unternehmen als kompetenten und serviceorientierten Ansprechpartner für unsere Kund:innen zu positionieren. Für unsere Kund:innen im Haus Graz ist die GBG Ansprechpartnerin von Projektentwicklung über Baumanagement bis hin zum Betrieb von Gebäuden. Dazu bewirtschaftet die GBG die Liegenschaften nachhaltig über den gesamten „Lebenszyklus“ und bietet einen perfekten Service. Als Leistungsvereinbarungen werden Service Level Agreements (SLA) mit der Stadt Graz, sowie mit den Tochtergesellschaften der Stadt Graz (ITG und Holding GmbH) abgeschlossen.

1.1. Geschäftsverlauf der GBG im Geschäftsjahr 2025

Baumanagement

Das Team Baumanagement 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.

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

Budget der Stadt Graz:

- Es gibt nach wie vor nur 3 Gemeinderatssitzungen, in denen Investitionsbeschlüsse getroffen werden. Die Stadt hat ein Doppelbudget für die Jahre 2025/26 im Gemeinderat beschlossen.

Rückblick auf die abgewickelten Projekte 2025:

- **GRIPS 3** – Sanierungspaket 1; Projekte werden lt. Maßnahmen aus dem Grips Masterplan sind nun bis auf 2 Teilprojekte abgeschlossen umgesetzt.
- Die **MS Puntigam** wurde fertiggestellt.
- Die **MS Smart City** befindet sich nun in der Ausführungsphase; Fertigstellung ist für Frühjahr 2026 geplant.
- Die **Sportmittelschule Algersdorf** ist in der Planungsphase.
- Mit der Planung für die **Albert Schweitzer** und **Bertha von Suttner Schule** wurde seitens GBG gestartet.
- Die Planung für die **MS Dr. Renner** wurde seitens GBG ausgelobt.
- Die Planung für die **MS Straßgang** wurde seitens GBG ausgelobt.
- Der Wettbewerb zur Neuerrichtung der **VS Fischerau** wurde seitens Baudirektion ausgelobt.
- Mit der Planung zum Schulstandort **Fröbel** wurde gestartet.
- Mit der Planung zum Schulstandort **Leonhard** wurde gestartet.
- Mit der Planung zur Aufstockung der **VS Algersdorf** wurde gestartet.

- Mit den Vorplanungen zum **Sanierungsprojekt 2 Schulen** aus dem Grips 3 Paket wurde gestartet.
- Mit den Vorplanungen zu den **rollstuhlgerechten Schulen** wurde gestartet.
- Die **Tennenmälzerei** wurde übergeben.
- Im Bereich der Kinderbetreuungseinrichtungen wurde in der **Harterstraße** die 3. und somit letzte Bauphasen umgesetzt, der Ausbau der Musikschule in der **Prochaskagasse** wurde umgesetzt. Es wurde die Ausstattung in der **Pistotnikgasse** umgesetzt. Weitere Ausstattungen für Mietprojekte sind in Vorbereitung.
- Die Sanierung im Kindergarten **Münzgrabenstraße** wurde fertiggestellt.
- Im **Stadion** wurden die Sicherheitsmaßnahmen fertiggestellt.
- Das Projekt **JUZ Eggenlend** wurde übergeben.
- Das **Jesuitenrefektorium** wurde übergeben.
- Die **Feuerwache Ost** wurde übergeben.
- Das Projekt Neubau **Küche Graz** befindet sich nun in der Bauphase.
- Für die Holding wurde die **Schad- und Störstoffsortierung** umgesetzt.
- Die Sanierung der Oberflächen beim **Buscenter** in der Kärntnerstraße wurde fertiggestellt.
- Mit den ersten Planungen zur Sanierung des **BFI-Gebäudes** für die FH wurde gestartet.
- Die Sanierung des **Stadtparkbrunnens** wurde abgeschlossen.
- Mit der Beleuchtungssanierung bei der **Murinsel** wurde gestartet.
- Für die Holding wurde eine **Kehrrichtentladestelle** in der Lagergasse errichtet.
- Der 2.BA in der **Auerwelsbachgasse** wurde abgeschlossen.
- Vorbereitende Projekte für das Großprojekt Remise **Steyrergasse Süd** sind umgesetzt, bzw. in Arbeit.
- Das 1. Paket der **PV-Anlagen** wurde nun großteils umgesetzt.
- Es werden weiterhin laufend **Machbarkeitsstudien und Kostenschätzungen** durchgeführt, die als Entscheidungsgrundlage für die Geschäftsführung und die Eigentümerin der GBG dienen

Werkstätten

Den GBG-Werkstätten obliegt die Durchführung von Reparatur-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten an öffentlichen Gebäuden und deren Einrichtungen sowie den dazugehörigen Grundstücken sämtlicher im „Haus Graz“ angesiedelter Ämter, Gesellschaften und Beteiligungen. Sie werden dazu von der GBG-Hausverwaltung, den Abteilungen und Gesellschaften der Stadt Graz sowie weiteren Organisationseinheiten direkt beauftragt, die in enger Beziehung mit städtischen Einrichtungen stehen. Von den GBG-Werkstätten werden auch Leitungswasserschäden (Verstopfungen, Rohrbrüche und deren Folgeschäden) in den öffentlichen Gebäuden bzw. in den von „Wohnen Graz“ verwalteten Wohnhäusern behoben und abgewickelt. Um den täglichen Herausforderungen erfolgreich zu begegnen, werden 9 Gewerke angeboten: Tischler, Maler, Installateur, Elektriker, Schlosser, Fliesenleger, Maurer, Spengler und Mechaniker für Service- und Reparaturarbeiten von Kleinmaschinen und Gartengeräten im Schulbereich (ABI).

In den GBG-Werkstätten Körblergasse 77, mit Stand 31.12.2025, sind 38 Personen im handwerklichen Bereich und 9 Personen in der Verwaltung beschäftigt.

Von den Werkstätten wurden im Jahr 2025 rd. 3400 „Maßnahmen“ (Aufträge im „Haus Graz“) abgewickelt. Die umfangreichsten Aufträge waren dabei die Abarbeitung mehrerer SLA´s (Service Level Agreement) für die Abteilung für Bildung und Integration (ABI), weiters die Umstellung mehrerer Schulklassen auf LED-Beleuchtung, die Errichtung einer Partnerklasse am Poly-Süd, die Sanierung des Schwimmbades Hort Algersdorf, die Umgestaltung des Außenbereichs der VS Gösting, diverse Sanierungs- und Adaptierungsarbeiten in Amtsgebäuden im Auftrag der Präsidialabteilung und der Immobilienabteilung, die Innensanierung der öffentlichen WC-Anlage am Hauptplatz, sowie eine Generalsanierung des öffentlichen WCs im Volksgarten. Die Kontrolle und Instandhaltung der Bezirkssportplätze sowie die Generalsanierung des BSPL „Bulme“ und eine Neuanlage des BSPL „Kirchner Kaserne“ im Auftrag des Sportamtes. Im Auftrag der Abteilung für Stadtplanung wurden Cortenstahl-Tröge als Stadtmöbel geliefert und aufgestellt. In den Übergangswohnungen Laudongasse wurden das Stiegenhaus und die Gänge ausgemalt. Für Wohnen Graz wurden mehrere Wohnungen im Zuge eines Mieterwechsels wieder brauchbar gemacht.

Im Personalbereich haben zwei Personen die GBG-WS in Richtung Privatwirtschaft verlassen und zwei Personen ihre Pension angetreten. Eine Tischlerin wurde 2025 neu aufgenommen. Für 2026 ist die Aufnahme eines Elektrikers und zweier „Helfer“ geplant.

Hausverwaltung

Das Team der Hausverwaltung setzt sich aus der kaufmännischen und der technischen Hausverwaltung zusammen. Die kaufmännische Hausverwaltung ist für Mietvorschreibungen, Wertsicherungen, Betriebskostenabrechnungen, Mahnwesen sowie die Abwicklung von Miet- und Bestandsverträgen, Prekarien und sonstigen Vereinbarungen im „Haus Graz“, aber auch für die Abwicklung von Behördenverfahren und die Durchsetzung von Eigentümerrechten in Bauvorhaben zuständig. Die technische Hausverwaltung ist sowohl für die Überwachung der Gebäudezustände als auch für die technische Instandhaltungsumsetzung, Instandsetzung und Beauftragung von Sanierungsmaßnahmen verantwortlich.

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

Die Hausverwaltung ist für die Implementierung des EMS-Energiemonitoringsystem und das Konfigurieren neuer Heizungssysteme im Haus Graz verantwortlich. Für Objekte, die vom Kunden über den SLA (Service Level Agreement) bezahlt wurden, werden ausführliche Energieberichte erstellt. Die Hausverwaltung ist Ansprechpartner:in im Haus Graz für Versicherungsangelegenheiten und der Abwicklung der einzelnen Schadensfälle sowie für die Korrespondenz hinsichtlich etwaiger Neueinschlüsse (Vertragsänderungen etc.).

Rückblick auf die abgewickelten Projekte 2025

- **FH:** Sanierung klimatechnische Anlagen
- **FH:** Adaptierung von Lichtsteuerungen
- **Schloßberg:** Felssicherung
- **Rathaus:** Fassade Herrengasse 6
- **Rathaus:** Fenstersanierung Schmiedgasse
- **Rathaus:** Fenstersanierung Teil 1
- **Grabenstraße:** Heizungsumstellung
- **Kaiser Franz Josef Kai:** Modernisierung Lift
- **VS Peter Rosegger:** Foliendach erneuern
- **VS Peter Rosegger:** Fenstersanierung
- **VS Webling:** Dachsanierung
- **VS Jägergrund:** Fenstersanierung

Reinigung/Service

Das Team Reinigung/Service (RS) beschäftigt mit Stand 31.12.2025 insgesamt 382 Mitarbeiter:innen inkl. Lehrlingen und karenzierten Mitarbeiter:innen, die sich folgendermaßen aufteilen: Reinigung 236,12 VZÄ, Hausarbeiter:innen und Portier:innen 27,00 VZÄ sowie Verwaltung inkl. Vorarbeiter:innen und Qualitätskontrolle 21,73 VZÄ.

Die Schwerpunkte im Jahr 2025 im Bereich der Teams Reinigung Service lagen insbesondere in der Verbesserung der täglichen operativen Arbeit.

Es wurde die Prozessoptimierungen im Bereich Materialeinkauf, Öffentliche WC-Anlagen und Durchführung der Grundreinigung angestoßen. Diese Bereiche wurden durchleuchtet, optimiert bzw. neu ausgerichtet.

Ein weiterer Schwerpunkt war die Gestaltung der Soll-Ist-und Quartalsberichte. Diese wurden neu konzipiert und im Laufe des Jahres für alle SLA-Kund:innen (ABI, A8/4 und Holding) umgesetzt.

Seitens unseres Kunden der Abteilung für Bildung und Integration wurde im Herbst 2024 an uns der Wunsch herangetragen, eine Reinigungsreduktion im Bereich der Schulen umzusetzen. Diese Reduktion mit rd. 10% der SLA-Auftragssumme wurde umgesetzt und die Leistungsbeschreibung und die entsprechenden Stunden reduziert. Die Erfahrungen der reduzierten Reinigung wurden im Dezember 2025 evaluiert.

Die Reduktion der Reinigungsstunden und der enorm zunehmende Vandalismus in den Schulen zeichnet sich als ein schwerwiegendes Problem ab.

Im Jahr 2025 wurden ebenfalls viele Projekte abgewickelt und umgesetzt.

Kinderbad in der Gaswerkstrasse – die Herausforderung, den Badebetrieb vorzubereiten und alle notwendigen Ressourcen bis zur Eröffnung am 16.06.2025 zur Verfügung zu stellen, wurde in Zusammenarbeit mit den Teams Hausverwaltung, Werkstätten und unserer Sicherheitsfach-

kraft (SFK) wieder hervorragend gemeistert. Die Badesaison 2025 wurde dann am 08.09.2025 wetterbedingt vorzeitig beendet.

Klimalicht – das Jahr 2025 stand im Zeichen der Nachhaltigkeit. Drei Mitarbeiter:innen aus dem Team RS haben im Zeitraum Mai bis Juni beim Projekt Klimalicht die Möglichkeit gehabt, klimafreundliche Gestaltung ihres Alltags zu erproben und diese schrittweise in ihre täglichen Gewohnheiten zu integrieren.

Ausschreibung Schulobjekte – wurde im Sommer 2025 gestartet und die Vergabe wird im Februar 2026 durchgeführt.

Projekt elektronische Zeiterfassung – im September 2025 wurde das Projekt elektronische Zeiterfassung gestartet. Ziel des Projektes ist eine zeitgemäße, genaue und zeitnahe Stundenaufzeichnung unserer Mitarbeiter:innen zu gewährleisten.

Forst

Rund 25 % der Grazer Stadtfläche sind Wald, das sind rund 3.111 ha. Über 640 ha davon werden vom Team Forst bewirtschaftet und verwaltet. Das seit Jahren bestehende Problem der schlechten Arrondierung dieser Verwaltungseinheiten ist in der Übersicht und Bewirtschaftung äußerst problematisch. Insgesamt ist der Waldbesitz von 640 ha auf 15 separate Bewirtschaftungseinheiten (COI) aufgeteilt. Seit 01.01.2021 liegt für alle aktuell von der GBG bewirtschafteten Flächen ein aktualisierter Wirtschaftsplan mit aktualisierten Daten vor. Die Daten werden gemäß GR-Beschluss 2001 alle 10 Jahre aktualisiert:

Die wichtigsten Daten:

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

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

Nadelholz: 28,80 %
Laubholz: 71,20 %
Stammzahl pro ha: 793 Bäume (Bäume ab DM 15 cm in 1,3m Höhe gemessen).

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

Schwerpunkte 2025

2025 war bis Mitte April noch von den umfangreichen Unwetterschäden und mehrmaligen Unwetterereignissen 2024 geprägt – bis dahin waren noch immer Aufräum- und Sicherungsarbeiten notwendig.
Schwerpunkte der sonstigen Tätigkeiten waren die Vorbereitung und Ausschreibung der Arbeiten im Schutzgebiet Schloßberg sowie die Kontrolle und Schlägerung von Borkenkäferholz. Der Schadholzanfall beim Laubholz ist vor allem dem Eschentriebsterben geschuldet.

Holzanfall 2025:

	Nadelholz	Laubholz		
Sägerundholz 20cm+	535	57	592	
Industrieholz (Papierfabrik)	311	31	342	
Energieholz	0	465	465	
Brennholz (Scheiter)	36	0	36	Servitutsholz lt. Grundbuch
	882	553	1435	
Davon Schadholz				
davon Borkenkäfer	532	0	532	
davon Eschentriebsterben	0	252	252	
Biotische Schäden	532	252	784	

Da die Holzmarktlage gut war und vor allem der Fichtenpreis gegen Jahresende ein „Langzeithoch“ aufgewiesen hat, wurden am Buchkogel die Fichtennutzungen intensiviert.

Kontrollen u. Dokumentation gem. § 176 (4) Forstgesetz und § 1319 ABGB in allen Bewirtschaftungseinheiten:

175 dokumentierte und mit Maßnahmen hinterlegte laufende Sicherheitskontrollen und Kontrollen nach Unwetterereignissen.

Landwirtschaft Lustbühel: Weiterentwicklung der Landwirtschaft – Einrichtung eines Kleintierbreiches, Abschluss der Ausbildung für „Schule am Bauernhof“. Weitere Zuchttätigkeit mit den Murbodner Rindern.

Waldschule: Der Rückgang bei den Führungen ist mit dem Ausscheiden einer Waldpädagogin begründet – dieser DP wurde und wird nicht nachbesetzt und die Anzahl der Führungen muss zukünftig entsprechend angepasst werden. Das aktuelle Niveau zu halten wird auch in den kommenden Jahren angestrebt, da das Angebot mit „Schule am Bauernhof“ ab Sommer 2026 am Lustbühel ausgebaut werden soll. Eine weitere Steigerung der Teilnehmer:innenzahl wäre ausschließlich mit mehr Personal sicherzustellen, was nicht angestrebt wird.

Teilnehmer:innen 2023	Teilnehmer:innen 2024	Teilnehmer:innen 2025	
1.412	1.200	1.027	waldpädagogische Führungen
361	280	330	Trüffelwanderungen
186	95	94	Themenführungen
1.959	1.575	1.451	

Management Service

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

Einen weiteren Schwerpunkt bilden die Personaladministration und die Betreuung sämtlicher Personalangelegenheiten.

Aufgaben in diesem Bereich tabellarisch:

- Unternehmens-Controlling
- Immobiliencontrolling
- Vorschreibung und Vereinnahmung der GBG Bestandsentgelte
- Clearingstelle Rechnungswesen und Support Rechnungswesen für Teams
- GBG-Prozessmanagement
- Computer Aided Facility Management
- Personalentwicklung
- Personaladministration
- Erstellung von Dienstverträgen
- Personalkosten-Controlling und Personalbewirtschaftungskonzept
- Qualitätsmanagement inkl. IKS
- Fuhrparkmanagement
- Energieeinkauf für „Haus Graz“
- Internes Kontrollsystem
- GBG – Technische Richtlinien für Planung, Bau und Betrieb
- Unterstützung bei Aufsichtsratssitzungen
- EMAS-Auditierung
- Nachhaltigkeitsbericht

Die GBG hat im Jahr 2025 Mieteinnahmen in der Höhe von rd. € 5,90 Mio. erzielt. Diese Mieteinnahmen teilen sich wie folgt auf:

1.) Mieterlöse aus Immobilientranchen iHv. rd € 3,74 Mio.
2.) Mieterlöse Stadt Graz und Graz nahe Tochtergesellschaften iHv. rd. € 1,47 Mio.
3.) Mieteinnahmen aus Vermietungen an Dritte und sonstige Mieterlöse iHv. rd. € 685 TSD

Im Jahr 2025 hatte die GBG durchschnittlich 495 Mitarbeiter:innen bzw. 385,40 Vollzeitäquivalente (VZÄ). Davon entfielen 412 Mitarbeiter:innen bzw. 313,74 VZÄ auf den Arbeiter:innenbereich und 83 Mitarbeiter:innen bzw. 71,66 VZÄ auf den Angestelltenbereich (ohne Berücksichtigung von vorübergehenden Beschäftigten – Ferialarbeiter:innen, zeitlichen Ruheständen, Lehrlingen).

1.2. Bericht über Zweigniederlassungen

Die Gesellschaft hat ihren Sitz seit November 2023 in der Neutorgasse 57, 8010 Graz und verfügt derzeit über keine Zweigniederlassungen, hat jedoch seit 1.12.2022 insgesamt 4 Standorte. Im Dezember 2022 erfolgte die Übernahme der Landwirtschaft Lustbühel wodurch eine neue Betriebsstätte hinzugekommen ist. Als Betriebsleiter wurde ein Mitarbeiter aus dem Team Forst bestellt.

1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

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

Finanzinstrumente werden im Unternehmen nur in unwesentlichem Umfang eingesetzt. Ihre Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist gering, sodass gemäß § 243 Abs. 3 UGB keine weitergehende Berichterstattung erforderlich ist.

Aufgrund der Ergebnisse der vom Finanzamt für Großbetriebe bei der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH durchgeführten Außenprüfung wird das bisherige Aufspaltungsmodell mit Wirkung zum 01.01.2026 durch ein Organschaftsmodell ersetzt.

Daher sind sämtliche laufenden Projekte mit Stichtag 31.12.2025 schlusszurechnen. Es handelt sich um eine Rechnung im Sinne des Umsatzsteuergesetzes (UStG). Die ausgewiesenen Leistungen gemäß § 1 Abs 1 UStG werden mit Umsatzsteuer fakturiert. Mit Annahme dieser Schlussrechnung geht das im Rahmen dieses Projekts errichtete, halbfertige Gebäude/Bauwerk in dem Zustand zum 31.12.2025 in die Verfügungsmacht der Stadt Graz über. Damit wird vereinbarungsgemäß zum 31.12.2025 eine Lieferung im Sinne des § 3 UStG ausgeführt.

Der Übergang der Verfügungsmacht bewirkt zugleich den Übergang des Risikos auf die Stadt Graz. Die damit beginnende Gewährleistungsfrist endet jedoch nicht vor Ablauf der zwischen der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH und ihren Subunternehmern vereinbarten Gewährleistungsfristen. Für Sie als Auftraggeberin ergibt sich daher keine Änderung hinsichtlich des Endes der Gewährleistungsfrist.

Zum 01.01.2026 sollen nun weitere 38 Liegenschaften (zweite Tranche) als begleitende Maßnahme zur Aufgabenrückgliederung gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 17.12.2017 rückübertragen werden. Der Grundsatzbeschluss vom 29.06.2017, der Gemeinderatsbeschluss vom 14.12.2017 sowie der in der nächsten Gemeinderatssitzung einzubringende zweite Konkretisierungsbeschluss stellen einen einheitlichen Willensakt der Stadt Graz im Zusammenhang mit der Aufgaben- und begleitenden Immobilienrückübertragung von der GBG an die Stadt Graz dar.

Die Rückübertragung der künftig von der Stadt Graz genutzten Immobilien erfolgt mit Stichtag 01.01.2026 in der rechtlichen Form eines Rückkaufs durch die Stadt Graz. Die Kaufpreise wurden auf Basis des jeweils höchsten Wertes aus Gutachten (indikative Wertermittlung), kumuliertem Cashflow und Buchwert festgelegt. Der Gesamtkaufpreis beträgt netto EUR 102.563.117,00.

Dem steht ein Buchwert der GBG zum 31.12.2025 von EUR 61.202.389,00 gegenüber, wodurch im Jahr 2026 ein Gewinn von EUR 41.360.728,00 entsteht. Gemäß § 2 Art. 34 BBG 2001 unterliegt dieser Gewinn nicht der Körperschaftsteuer; die Buchwerte sind in der städtischen Anlagenbuchhaltung fortzuführen. Eine Übernahme eines allfälligen Körperschaftsteuerrisikos durch die Stadt Graz ist vertraglich nicht vorgesehen. Zur Minimierung möglicher Haftungsrisiken wird der gesamte Rückübertragungsvorgang von der GBG beim zuständigen Finanzamt offengelegt.

Auf bestehende Vor- und Wiederkaufsrechte an den zu übertragenden Liegenschaften verzichtet die Stadt Graz. Dafür erhält sie gemäß Vereinbarung vom 01.12.2005 über die Kaufpreisnachbesserung bzw. Gewinnteilung eine Abgeltung in Höhe von EUR 16.309.614,00. Die bestehenden Bestandsverträge zwischen der GBG und der Stadt Graz enden mit dem Übertragungsstichtag; Bestandsverträge der GBG mit Dritten werden ab diesem Zeitpunkt von der Stadt Graz fortgeführt.

Die Begleichung erfolgt vorrangig durch unbare Verrechnung mit der Gewinnteilung sowie der im Frühjahr 2026 von der Generalversammlung zu beschließende Gewinnausschüttung. Ein allfälliger Restbetrag wird von der Stadt Graz auf das Cash-Pooling-Bankkonto der GBG überwiesen.

Um diese Kaufpreisverrechnung durchführen zu können, wird der bestehende Ergebnisabführungsvertrag dahingehend geändert, dass ein allfälliger Bilanzgewinn nicht mehr automatisch an die Stadt Graz abzuführen ist, sondern die Generalversammlung über die Ergebnisverwendung entscheidet.

Das im Dezember 2024 im Gemeinderat und Aufsichtsrat der GBG genehmigte Doppelbudget für 2025/2026 wurde dahingehend in Abstimmung mit der FD angepasst und wurde im Dezember 2025 sowohl im Gemeinderat als auch im Aufsichtsrat der GBG genehmigt. Ebenso wurde im Dezember 2025 im Gemeinderat beschlossen, dass die Finanzdirektion eine verstärkte Steuerung der Shared Service Gesellschaften im Haus Graz zukünftig wahrnehmen soll.

GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH

Geschäftsjahr 2025
Lagebericht - Finanzielle Leistungsindikatoren

	Erfolgswirtschaftliche Kennzahlen	2023 in TEUR	2024 in TEUR	2025 in TEUR
	1 Umsatzerlöse (Sales Revenue)			
	Umsatzerlöse	64.723,0	38.950,3	146.974,0
	2 Ergebnis vor Zinsen und Steuern (Earnings before Interest and Tax - EBIT)			
	Ergebnis vor Steuern	-1.112,5	-1.743,4	-1.622,7
+	Ergebnis aus Finanzierung	22,1	33,2	124,9
=	Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-1.090,4	-1.710,2	-1.497,9
	3 Umsatzrentabilität (Return on Sales - ROS)			
=	Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) / Umsatzerlöse	-1,68%	-4,39%	-1,02%
	4 Eigenkapitalrentabilität (Return on Equity - ROE)			
	Eigenkapital - AB	90.802,7	84.390,8	82.652,0
	Eigenkapital - EB	84.390,8	82.652,0	80.793,5
	Durchschnitt (= (AB + EB) / 2)	87.596,7	83.521,4	81.722,8
=	Ergebnis vor Steuern / durchschnittliches Eigenkapital	-1,27%	-2,09%	-1,99%
	5 Gesamtkapitalrentabilität (Return on Investment - ROI)			
	Gesamtkapital - AB	158.913,2	142.665,7	176.978,9
	Gesamtkapital - EB	142.665,7	176.978,9	128.114,7
	Durchschnitt (= (AB + EB) / 2)	150.789,4	159.822,3	152.546,8
=	Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) / durchschnittliches Gesamtkapital	-0,72%	-1,07%	-0,98%
	6 Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation - EBITDA)			
	Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-1.090,4	-1.710,2	-1.497,9
+	Jahresabschreibungen vom Anlagevermögen (ber. um außerplanmäßige Abschr. und Abschr. vom FAV)*	2.149,1	2.109,0	2.120,7
=	Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	1.058,6	398,8	622,9
	* außerplanmäßige Abschr. und Abschr. vom FAV	0,0	0,0	0,0

GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH

Geschäftsjahr 2025
Lagebericht - Finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzwirtschaftliche Kennzahlen	2023 in TEUR	2024 in TEUR	2025 in TEUR
1 Nettoverschuldung (Net Debt)			
Anleihen	0,0	0,0	0,0
+ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,0	0,0	0,0
+ Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,0	0,0	0,0
= verzinsliches Fremdkapital	0,0	0,0	0,0
verzinsliches Fremdkapital	0,0	0,0	0,0
- liquide Mittel	-16.494,2	-14.351,2	-23.841,6
= Nettoverschuldung (Net Debt)	-16.494,2	-14.351,2	-23.841,6
2 Eigenkapitalquote (Equity Ratio)			
Eigenkapital - EB	84.390,8	82.652,0	80.793,5
Gesamtkapital - EB	142.665,7	176.978,9	128.114,7
= Eigenkapital - EB / Gesamtkapital - EB	59,15%	46,70%	63,06%
3 Verschuldungsgrad (Gearing)			
= Nettoverschuldung (Net Debt) / Eigenkapital	n/a	n/a	n/a

GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH

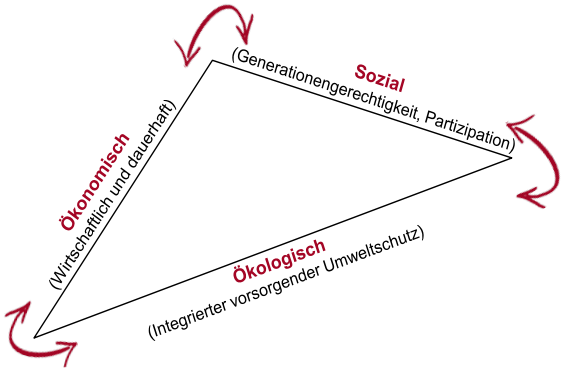
Geschäftsjahr 2025
Lagebericht - Finanzielle Leistungsindikatoren

		Geldflussrechnung (Cash-flow Statement) nach KFS BW 2	2023 in TEUR	2024 in TEUR	2025 in TEUR
1		**Ergebnis vor Steuern**	**-1.112,51**	**-1.743,38**	**-1.622,74**
2	+/-	Abschreibungen/Zuschreibungen auf Vermögensgegenstände des Investitionsbereiches	2.147,20	2.107,23	2.119,42
3	-/+	Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Vermögensgegensätnden des Investitionsbereiches	-26,43	-22,32	73,99
4	+/-	sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge, soweit nicht Posten 6 bis 8 betreffend	-118,75	-116,88	-120,37
5		**Geldluss aud dem Ergebnis**	**889,52**	**224,65**	**450,30**
6	-/+	Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	16.119,83	-52.089,80	46.879,10
7	+/-	Zunahme/Abnahme von Rückstellungen	175,25	-8,13	465,67
8	+/-	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-15.198,50	41.436,61	-47.386,52
9		**Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern**	**1.986,11**	**-10.436,67**	**408,55**
10	-	Zahlungen für Ertragsteuern	-1,75	-0,50	-0,50
11		**Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit**	**1.984,36**	**-10.437,17**	**408,05**
12	+	Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne FIAV)	28,88	28,27	6,00
13	+	Einzahlungen aus Finanzanlagenabgang und sonstigen Finanzinvestitionen	0,00	0,00	0,00
14	-	Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne FIA)	-839,18	-643,43	-376,08
15	-	Auszahlungen für Finanzanlagenzugang und sonstige Finanzinvestitionen	30,67	26,30	21,67
16		**Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit**	**-779,63**	**-588,86**	**-348,41**
17	+	Einzahlungen von Eigenkapital	0,00	0,00	0,00
18	-	Rückzahlung von Eigenkapital	0,00	0,00	0,00
19	-	Auszahlungen zur Bedienung des Eigenkapitals	0,00	-5.306,19	0,00
20	+	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Finanzkrediten	0,00	0,00	0,00
21	-	Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten	0,00	0,00	0,00
22		**Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit**	**0,00**	**-5.306,19**	**0,00**
23		**zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (Z 11 + 16 +22)**	**1.204,73**	**-16.332,22**	**59,63**
24	+/-	wechselkursbedingte und sonstige Wertveränderungen des Finanzmittelbestandes	0,00	0,00	0,00
25	+	Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	15.289,46	16.494,18	161,96
26		**Finanzmittelbestand am Ende der Periode**	**16.494,18**	**161,96**	**221,59**

1.4. Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

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

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



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

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

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

Dies bewegt die GBG dazu:

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

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

Im Geschäftsjahr wurden im Unternehmen keine Forschungs- oder Entwicklungsaktivitäten im Sinne des § 243 Abs. 3 Z 2 UGB durchgeführt.

Umwelt- und Abfallbeauftragte

Das ausgereifte Know-how im Umweltbereich manifestiert sich im seit 2016 etablierten europäischen Umweltmanagementsystem „EMAS“. Dadurch hat sich die GBG zur kontinuierlichen Verbesserung im Umwelt-, Sicherheits- und Gesundheitsbereich verpflichtet. Im Jahr 2025 wurde eine EMAS-Revalidierung durchgeführt und positiv vom TÜV bestätigt, somit darf die GBG dieses Zertifikat für weitere drei Jahre führen.

Ergänzend dazu ist die GBG seit 2023 im Rahmen von ÖKOPROFIT zertifiziert. Auch für das Jahr 2025 wurde die ÖKOPROFIT-Zertifizierung erfolgreich bestätigt.

Darüber hinaus sind alle Unternehmensbereiche hinsichtlich ökologischer Beschaffung sensibilisiert und forcieren nachhaltige Materialien, wo immer möglich – von Büro bis Reinigung.

Die Umwelt- und Abfallbeauftragte hat für die Bürostandorte Neutorgasse und Schönaugasse, für die Werkstätten sowie für die Betriebsstätte Lustbühel „Biodiversitätszentrum Lustbühel – Landwirtschaft erleben“ ein standortübergreifendes Abfallwirtschaftskonzept erarbeitet.

In Kooperation mit der erweiterten Geschäftsführung werden kontinuierlich Verbesserungspotenziale im Umwelt- und Abfallbereich eruiert und umgesetzt. Diese Aktivitäten sind in den Integrierten Strategischen und Planerischen Prozess (ISPP) eingebettet, in dessen Rahmen Umwelt- und Energieziele regelmäßig überprüft und weiterentwickelt werden.

Ziel ist es, den bereits hohen Standard weiter zu heben.

Stabstelle Genderunit

Um Fragen rund um die Gleichstellung von Männern und Frauen in allen Lebensbereichen kümmert sich die Gender- und Gleichbehandlungsbeauftragte der GBG. Gemeinsam mit den Führungskräften werden die Bedürfnisse der GBG Mitarbeiter:innen herausgearbeitet, Ziele definiert und gemeinsam zur Umsetzung gebracht.

Ausblick 2026:

- Rollenstereotype in der GBG vermeiden
- Gendergerechte Sprache
- Bildung für alle –Zugang für alle Mitarbeiter:innen zu den Bildungsangeboten in der GBG
- Gesundheit und soziale Sicherheit
- Gleichberechtigter Zugang zu Stellenausschreibungen in der GBG und im Haus Graz.
- Sicherheit und Schutz

- Interne Gleichstellungsförderung

Stabstelle Recht

Mit August 2024 wurde der Rechtsbereich aus dem Team Management Service ausgegliedert und als eigene Stabsstelle Recht eingerichtet. Wesentlicher Schwerpunkt des Bereichs „Recht“ ist die Beratung aller Teams sowie der erweiterten Geschäftsführung.

Die Stabstelle Recht verfügt derzeit über 2 Mitarbeiter:innen, das entspricht 1,65 VZÄ.

Da die Stabsstelle sämtliche Rechtsbereiche inhaltlich abzudecken hat, besteht die große Herausforderung darin, alle Anfragen zeitgerecht beantworten zu können.

Die Stabstelle Recht sieht sich als Schnittstelle zu allen Teams und unterstützt bei allen wesentlichen Entscheidungsprozessen. Neben der Beratung der Teams und der erweiterten Geschäftsführung in sämtlichen rechtlichen Angelegenheiten, fällt insbesondere die Erstellung von Verträgen sowie die Unterstützung der erweiterten Geschäftsführung und des Aufsichtsrates sowie des Bilanz- und Prüfungsausschusses bei den Sitzungen.

<u>Zu den anhängigen Gerichtsverfahren ist Folgendes anzumerken:</u>

Derzeit gerichtsanhängig ist ein von der Stadt Graz/GBG als Klägerin geführtes Verfahren in Zusammenhang mit der Nutzung eines Servitutsweges. Aufgrund der Ortsabwesenheit der Beklagten als Fruchtgenussberechtigte sowie laufenden Verhandlungen mit den Eigentümern ruht das Verfahren derzeit.

Stabstelle Sicherheitsfachkraft

Im Bereich der Kibet Einrichtungen wurden sämtliche Gebäude begutachtet und Informationen über die Lagerung der Arbeitsstoffe erhoben. Ebenfalls wurden Maßnahmen umgesetzt, welche die sichere Lagerung von Arbeitsstoffen in den Schulen garantiert.

Im Bereich der Arbeitsmedizin gab es eine personelle Veränderung: Fr. Dr. Brixel musste aus privaten Gründen die Betreuung der GBG aufgeben und somit hat Fr. Dr. Theuermann nun sämtliche Bereiche der GBG übernommen.

Im Bereich der Werkstätten wurde eine neue Absaugung für die Schlosserei angeschafft. Diese ermöglicht den sicheren Umgang mit Schweißnebenprodukten wie zum Beispiel CHROM VI.

Ausblick 2026:

Im Bereich Team R/S wird die Umrüstung der Kibet Einrichtungen das zentrale Thema sein. Aufgrund der Anzahl der Einrichtungen und den benötigten Auffangwannen ist dies nur etappenweise möglich.

Ein zentrales Thema in den Werkstätten ist die Erstevaluierung der CMR Stoffe sowie ein kurze Arbeitsmappe, welche die wichtigsten und problematischsten Arbeitsstoffe kurz zusammenfasst. Ein weiterer Punkt für 2026 ist die neue in Kraft getretene Hitzeschutzverordnung, welche mehrere Bereiche der GBG trifft.

Corporate Governance und Compliance Bericht für das Jahr 2025

Gemäß Pkt 7. Präambel des Gesellschaftsvertrages vom 22.12.2010 hat sich die GBG freiwillig verpflichtet, jährlich einen Corporate Governance Bericht im Sinne des Art. 1 des Unternehmensrecht-Änderungsgesetzes 2008 iVm § 243 (b) UGB idF des AktRÄG 2009 vorzulegen. Als Grundlage für den jährlichen Corporate Governance Bericht hat die Gesellschaft, gemeinsam mit der Finanzdirektion unter Einbindung der weiteren Eigentümer, einen Corporate Governance Kodex für die GBG auf Grundlage des Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCG; Stand Jänner 2010) erarbeitet.

Der Corporate Governance Bericht wird dem AR im 1. Quartal 2026 vorgelegt, wobei der Compliance Bericht für das Jahr 2025 ebenso erstellt wurde und dem AR zur Kenntnis gebracht wird.

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

Im Zuge des jährlichen Strategie- und Planungsprozesses wurde ein Unternehmenskonzept für die Jahre 2025 – 2028 entwickelt. Dieses bildet die Basis für die nachfolgende Darstellung der künftigen Entwicklungen und der zu berücksichtigenden Risiken.

2.1. Ausblick je Team

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

Baumanagement

- Umsetzung der Projekte laut Projektliste
- Laufende Adaptierung der Projekte hinsichtlich Kosten/Termine in Bezug auf Preissteigerungen
- Weiterhin wird es eine wichtige und unerlässliche Aufgabe für das Baumanagement sein, alle Bauvorhaben **kostenmäßig** zu **optimieren** und dies nicht nur in der Errichtung, sondern selbstverständlich auch unter Einbeziehung aller Kosten über den **Lebenszyklus** hinweg
- Diese Entwicklung der **Rahmenbedingungen** in Verbindung mit den angespannten Budgetsituationen (Doppelbudget) der öffentlichen Hand wird weiterhin und insbesondere in den nächsten Jahren ein spannendes Handlungsfeld zwischen **Nachhaltigkeit** und **Energieeffizienz** einerseits und **Kostendruck** andererseits aufmachen
- Um den Entscheidungsträgern eine bessere Grundlage zu liefern, werden alle **Kostenschätzungen des Baumanagements mit einer Bandbreite** versehen, die zumindest eine Normal-Case-Variante, aber auch eine Minimal-Case- und eine Best-Case-Variante abbildet. Durch Reduktion bei Quantität (weniger bauen) und Qualität (Abstriche bei z.B. energetischen Standards oder Oberflächenqualitäten) lassen sich Kosten reduzieren
- Um trotz des vorherrschenden Kostendruckes wegen der angespannten Budgetlage entsprechend handeln zu können, wird das „**Design to Cost**“ Prinzip als **Leitmotiv** der **Bauprojektumsetzung** hervorgehoben
- Der Bedarf für Investitionen wird vermehrt in den Fokus gerückt und auch über den Stadtrechnungshof geprüft.

Werkstätten

- Steigerung der produktiven Stunden um durchschnittlich 10 Stunden pro handwerklichen MA pro Jahr (im Vergleich zu den IST- Stunden 2024)
- Optimierung administrativer Abläufe
- Schrittweise Umstellung des Fuhrparks auf E-Fahrzeuge
- Installation eines Lademanagement-Systems für E-Fahrzeuge
- Nachweis der jährlichen Überprüfung von Kleingeräten
- Dokumentation der operativen Inspektion von Spielgeräten und der Bewegungsräume
- Sanierung des Karolinenhofs am Plabutsch

- Techn. Betreuung des Kinderbades „Noppelbad“
- Generalsanierung des Schwimmbades Dornschneidergasse
- Generalsanierung der Sportanlage LUV
- Neubau des ATSE Clubhauses
- Installation von PV-Anlagen im Auftrag der Stadt Graz
- Lohnunterschiede zur Privatwirtschaft aber auch zur städtischen Holding und damit verbundenem Abwanderungsrisiko von Werkstätten-Facharbeitern minimieren

Hausverwaltung

- **Rathaus:** Fertigstellung Fenstersanierung Abschnitt 1 (Schmiedgasse, Landhausgasse)
- **Rathaus:** Umbau Besprechungsräume Bertha von Suttner
- **Rathaus:** Lüftung und Klimatisierung Druckerei
- **Tummelplatz 9:** Heizungssanierung, Sanierung Abdichtung Keller im Zuge Baustelle Tummelplatz
- **Dornschneidergasse 39 Hort:** Heizungssanierung, Erneuerung Böden, Zaunerneuerung
- **Mittelstraße 23 KDG, Kikri:** Erneuerung der Heizungsanlage inkl. Steuerung
- **Friedrichgasse 28 KDG, Kikri:** Sanierung Holzterrasse
- **Posenergasse 6-8 KDG:** Sanierung Flachdach
- **Anton Kleinoscheg Straße 23 KDG, Hort:** Sanierung Flachdach
- **Kaiser-Franz-Josef-Kai 60 KDG:** Sanierung Blechdach
- **ABI KiBet Allgemein:** Ausbau Glasfaseranschlüsse und Netzwerkausbau
- **Schloßberg 10:** Dachsanierung
- **Alte Poststraße 147 FH:** Erneuerung Klimaanlage
- **Eggenberger Allee 11:** Terrassensanierung

Reinigung/Service

Das Team Reinigung Service hat sich für das Jahr 2025 neue Herausforderungen gestellt.
Im Jahr 2026 werden mehre Projekte mit folgenden Zielsetzungen gestartet:

- **Nachhaltigkeit** - verstärkt auf umweltfreundliche Reinigungsmethoden, -produkte und -prozesse setzen

Dieses Ziel soll mit Hilfe von einer Reihe von Maßnahmen oder Projekten erreicht werden, wie:

- **Einsatz von ökologischen und nachhaltigen Reinigungsmitteln** um 20% in der Produktpalette erhöhen bzw. austauschen
- **Emissionen reduzieren durch Einsatz von energiesparenden Reinigungsgeräten** (Austausch von 30 Stk. Staubsauger mit geringerer Wattleistung) und emissionsreduzierte Beschaffung von Materialien forcieren
- **Recyclingprodukte einsetzen** (Reinigungswagen); Austausch bzw. Anschaffung von 50 Stk.

- **Umstrukturierung der Rayone** – im Laufe des Jahres 2025 wurde eine Umstrukturierung der bestehenden Rayonsstruktur vorgenommen und ein zusätzlicher Rayon nur mit Schulobjekten gebildet. Diese Struktur erwies sich als nicht zielführend, da eine optimale Streckenplanung und somit eine klimafreundliche Gestaltung der Arbeitsabläufe aufgrund der Position der Objekte im gesamten Raum Graz, nicht gewährleistet werden kann. Somit wird im Jahr 2026 eine weitere Umstrukturierung der Rayone insbesondere hinsichtlich der räumlichen Gegebenheiten notwendig sein und so auch ein Teil des Mobilitätskonzeptes werden.

Forst

Wie schon heuer sind die Auswirkungen des Klimawandels (Unwetter, Spätfröste, Trockenheit) die bestimmenden Faktoren für die Bewirtschaftung der Wälder in den kommenden Jahren. Der nicht mehr zu leugnende Klimawandel der sich vor allem durch lange Trockenperioden, massive und lange Niederschlagsperioden sowie Starkwind und Sturmereignisse auszeichnet, wird in naher Zukunft für alle Forstleute eine enorme Herausforderung darstellen. Trotz des eher ruhigen Wetterverlaufs 2025 sind die klimatischen Einflüsse nicht zu leugnen, was sich im massiv erhöhten Schadholzaufkommen manifestiert (rd. ½ des Jahreseinschlages 2025).

Die Einflüsse durch die markante Erhöhung der Frequenz an Waldnutzern durch die Erholungsnutzung sind nach wir vorbestimmend, beeinflussen aber die grundsätzliche Strategie der Nachhaltigkeit in der Bewirtschaftung nicht.

Sonstige Herausforderungen:

- Anpassung der Strategien aus dem GR-Beschluss 2001 an die lokalklimatischen Entwicklungen (Nutzungs- und Verjüngungsplanung)
- Arrondierungsplanung und Beginn der laufenden Umsetzung – Bewirtschaftung des zerstreuten Besitzes ist nur äußerst kosten- und personalintensiv sicherzustellen (erster wichtiger Schritt 2025 – Beendigung der Pacht Ruine Gösting und umgebender Wälder mit 01. 01. 2026).
- Festlegung / Fixierung von Verrechnungspreisen für die Leistungen in der urbanen Waldbewirtschaftung
- Fortführung und regelmäßiger Ausbau „Schule am Bauernhof“ am Lustbühel

Management Service

Die wichtigsten strategischen Herausforderungen für die nächsten Jahre:

- Anpassungen zur Umstellung auf das Organschaftsmodell
- Abwicklung der Immobilienrückübertragung 2026
- Cashmanagement wegen dem Wegfall der Mieten aufgrund der Immobilienrückübertragung neu überdenken
- GBG Prozess- und Dienstanweisungsevaluierung / -aktualisierung

2.2. Risikomanagement

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

- Projektrisiko
- Beteiligungsrisiko
- Finanzierungsrisiko

Projektrisiko

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

Beteiligungsrisiko

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

Finanzierungsrisiko

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

Durch den Wegfall des Großteils des Mietgeschäftes wurde mittels Ergebnisabführungsvertrag (Beschluss vom 17.12.2025) zwischen der Stadt Graz und der GBG geregelt, dass sich die Stadt Graz verpflichtet durch Ausgleichzahlungen die allenfalls entstandenen Verluste zu decken. Dieser Ergebnisabführungsvertrag ersetzt den bisherigen Ergebnisabführungsvertrag vom 14.12.2017. Hinsichtlich der notwendigen Liquidität gibt es eine enge Zusammenarbeit und Abstimmung mit der GUF Geschäftsführung und der Finanzdirektion. Eine diesbezügliche Präsentation von Herrn FD Müller und Eigentümervertreter STR Eber und Befassung im Aufsichtsrat fand 2025 statt.

3. Ausblick

Seit nunmehr 21 Jahren übe ich die Funktion des Geschäftsführers mit großer Motivation und vollem Einsatz aus. Gemeinsam mit meinem Team habe wir maßgeblich zum erfolgreichen Aufbau der Gesellschaft beigetragen, die zu Beginn 22 Mitarbeiter:innen beschäftigte und heute auf 490 angewachsen ist.

Ich möchte den weiteren Weg der Gesellschaft auch künftig in enger und vertrauensvoller Zusammenarbeit mit der Stadt Graz gestalten. Dabei ist es mir ein besonderes Anliegen, weiterhin als verantwortungsvolle Führungskraft im „Haus Graz" für meine Mitarbeiter:innen bestmögliche Rahmenbedingungen zu schaffen und durch mein Handeln als Vorbild voranzugehen.

In meiner Rolle als Geschäftsführer ist es mir stets ein zentrales Anliegen, unseren Kunden als verlässlicher Ansprechpartner für die ganzheitliche Errichtung und Bewirtschaftung von Immobilien zur Verfügung zu stehen. Dies umfasst alle Phasen von der Planung und Errichtung über Verwaltung, Betrieb und Instandhaltung bis hin zum Rückbau.

Im Rahmen unseres jährlich stattfindenden Strategieprozesses ISPP, dem Integrierten Strategie- und Planungsprogramm, stellen wir uns den zukünftigen Herausforderungen. Dieses Programm umfasst die strategische Jahresplanung, integriert den Budgetierungsprozess einschließlich der Mittelfristplanung, definiert operative Meilensteine und steuert Soll-Ist-Abweichungen.

Das ISPP stellt sicher, dass auf allen Ebenen des Unternehmens ein aktiver Austausch über Ziele, Meilensteine, Projekte und Strategien stattfindet. Diese werden von Belegschaft, Belegschaftsvertretung, Aufsichtsrat und Eigentümer gemeinsam getragen.

Im Mittelpunkt unserer Dienstleistungen stehen unsere Kunden und unsere Mitarbeiter:innen. Unsere Mitarbeiter:innen sind unser entscheidender Wettbewerbsvorteil und das Herzstück unserer Leistungen. In der Immobiliensprache ausgedrückt sind sie unser wertvollstes Asset.

Gemeinsam mit ihnen und unseren Kunden haben wir den Anspruch, Graz auch in Zukunft aktiv mitzugestalten. Dafür setzen wir uns mit voller Kraft ein. Unseren Kunden bieten wir professionelle Dienstleistungen und höchstes Engagement. Unseren Mitarbeitern bieten wir sichere Arbeitsplätze, spannende Projekte und ein starkes Team.

Eines der anspruchsvollsten Bauprojekte der letzten Jahre war das Jesuitenrefektorium, das im Herbst 2025 nach über zehnjähriger Projektentwicklungszeit erfolgreich an die Universität Graz übergeben wurde. Solche Projekte gelingen nur durch teamübergreifende Zusammenarbeit, gegenseitige Unterstützung und eine vorausschauende Personalentwicklung, die Schlüsselkräfte frühzeitig aufbaut oder nachbesetzt.

Mit unserer im Dezember 2024 gestarteten Kampagne „Die GBG & Ich – passt perfekt" machen wir diese Haltung sichtbar, sowohl auf unseren Baustellen als auch im gesamten Unternehmen. Gemeinsam mit unseren Führungskräften wollen wir Aufstiegschancen, Weiterbildung und Work-Life-Balance für unsere Mitarbeiter:innen täglich erlebbar machen.

Auch in den Jahren 2026 und darüber hinaus werden die Herausforderungen für die GBG anspruchsvoll bleiben. Die angespannte wirtschaftliche Lage erhöht den Kostendruck im öffentlichen Bereich. Dadurch sind wir noch stärker gefordert, flexibel und lösungsorientiert auf die Bedürfnisse unserer Kunden und unseres Eigentümers zu reagieren, sowohl mit innovativen Ideen als auch mit organisatorischen Maßnahmen.

Die gemeinsam mit unseren Mitarbeiter:innen und Führungskräften zu vereinbarenden Ziele werden herausfordernd sein, doch wir stellen uns dieser Aufgabe gemeinsam. Je höher der Kostendruck, desto schwieriger ist es, eine nachhaltige Bewirtschaftung unserer Immobilien sicherzustellen.

Diesem Anspruch werden wir weiterhin gerecht werden. Die dafür notwendigen Entscheidungen und Strategien werden wir in enger Abstimmung mit unserem Eigentümer und unseren Kunden treffen und im Unternehmen konsequent umsetzen.

Graz, am 11. März 2026

Mag. Günter Hirner, M.Eng.
Geschäftsführer