

**Bericht**  
**über die Konsolidierung der**  
**Unternehmensgruppe Stadt Linz (UGL)**  
**zum 31.12.2019 und 31.12.2020**

**„UGL-Bilanz“**

## 1 UGL-Bilanz: Ziel der Konsolidierung

Ziel der konsolidierten „UGL-Bilanz“ ist die umfassende Darstellung des **Vermögens sowie des Eigen- und Fremdkapitals der Stadt Linz inklusive ihrer Gesellschaften**. Eine konsolidierte Ergebnisrechnung (Gewinn- und Verlustrechnung) wird nicht aufgestellt. Die UGL-Bilanz dient der Information, es handelt sich um einen **freiwilligen bzw. „fiktiven“ Konzernabschluss**.

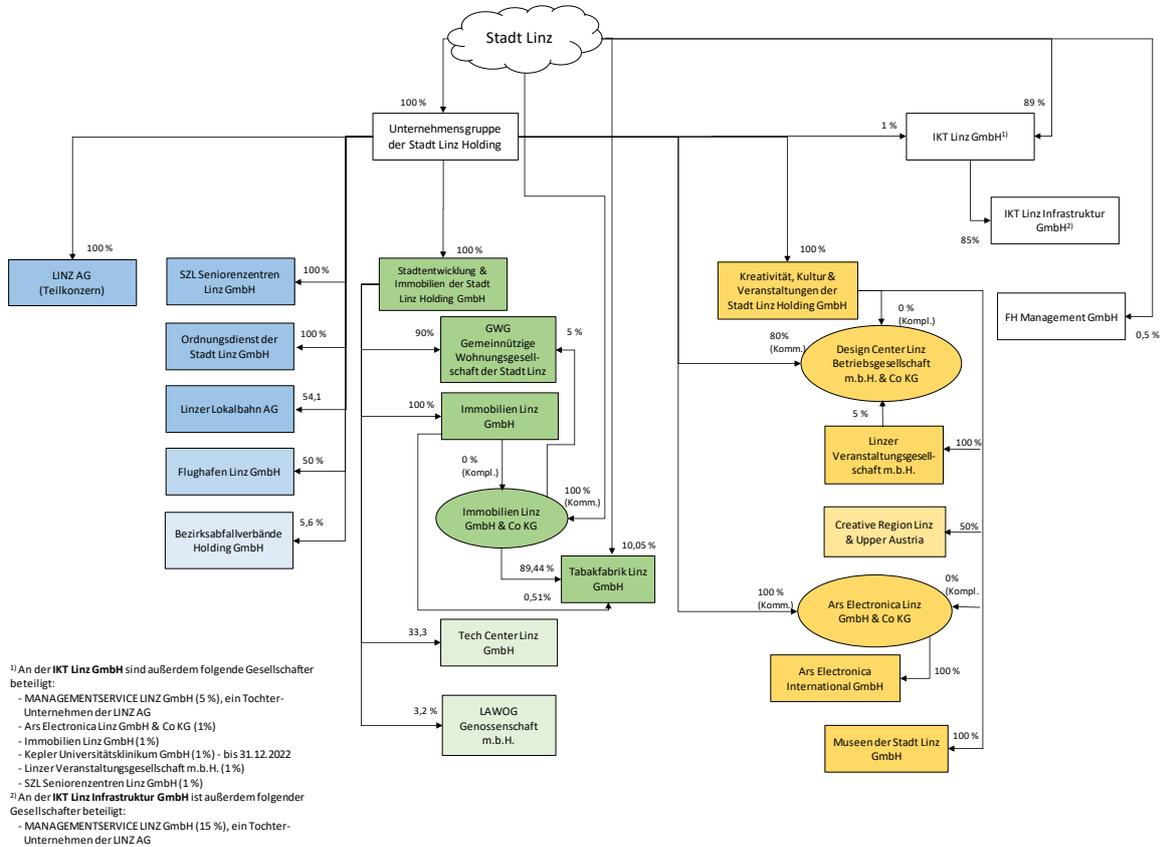
Die UGL-Bilanz, die bereits seit 2007 freiwillig erstellt wird, ist somit vom verpflichtenden Konzernabschluss der „Unternehmensgruppe der Stadt Linz  **Holding GmbH**“ (**UGLH**), der erstmals per 31.12.2017 aufgestellt wurde, zu unterscheiden.

### Neustrukturierung UGLH:

Die **UGLH** wurde im Jahr 2017 gemeinsam mit zwei Branchenholding-Gesellschaften, die „Stadtentwicklung & Immobilien der Stadt Linz Holding GmbH“ (SIH) und der „Kreativität, Kultur & Veranstaltungen der Stadt Linz Holding GmbH“ (KKVH) gegründet und umfasst die Gesellschaften der Stadt Linz mit Ausnahme der beiden IKT-Gesellschaften („IKT Linz GmbH“ und „IKT Infrastruktur GmbH“).

Immobilien Linz GmbH & Co KG (**ILG KG**): Die Stadt Linz ist zwar weiterhin Kommanditistin der ILG KG, aufgrund der einheitlichen Leitung mit der ILG GmbH (als Komplementärin der ILG KG) wurde die ILG KG samt deren Gesellschaft, die „Tabakfabrik Linz Entwicklungs- und Betriebsgesellschaft mbH“ (**TFL**) vollkonsolidiert in den Konzernabschluss der UGLH mit einbezogen.

Das Organigramm per 31.12.2020<sup>1</sup>:



Im Zuge der Neustrukturierung der städtischen Beteiligungen bzw. der Einbringung in die UGLH wurden Unternehmensbewertungen für die relevanten Gesellschaften erstellt.

Die vorliegende UGL-Bilanz wurde vom Beteiligungsmanagement der UGLH aufgestellt.

<sup>1</sup> Das Organigramm wird der besseren Lesbarkeit halber zusätzlich als Anlage zum Bericht beigelegt

## 2 Juristische und betriebswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Als relevante Rechnungslegungsvorschriften sind die VRV<sup>2</sup> für die Stadt Linz, das WGG<sup>3</sup> und die BGVO<sup>4</sup> für die GWG als gemeinnützige Bauvereinigung sowie das UGB<sup>5</sup> für die übrigen Unternehmen zu nennen.

In der UGL bestehen aufgrund der unterschiedlichen Rechtsformen auch unterschiedliche Buchführungs- bzw Rechnungsstandards. Während die Stadt Linz als Gebietskörperschaft ihre Buchführung bis 2019 auf Grundlage der finanzwirtschaftlich orientierten Kameralistik erstellte und auf - freiwilliger Basis - eine umfassende Vermögensrechnung (Quasi-Bilanz) führte, unterliegen die UGL-Unternehmen kraft ihrer Rechtsform dem erfolgswirtschaftlichen doppelischen Buchführungsstandard (Doppik) und sind zur Aufstellung einer Bilanz verpflichtet.

Mit dem Geschäftsjahr 2020 wurde jedoch die VRV novelliert (nunmehr: VRV 2015). Kernstück der VRV 2015 ist die Umstellung von der Kameralistik auf ein Drei-Komponenten-Rechnungswesen (doppelte Buchführung) in Anlehnung an das UGB mit integriertem Ergebnis-, Finanzierungs- und Vermögenshaushalt. Per 1.1.2020 wurde die Eröffnungsbilanz nach dem neuen Regelwerk für die Stadt Linz erstellt. Die Vermögensrechnung ist seither für die Rechtsunterworfenen (Länder, Gemeinden) verpflichtend aufzustellen:

- **Aktivseitig** wurden alle Vermögensgegenstände der Stadt Linz neu bewertet: zB wurden die Liegenschaften nach dem rechtlich möglichen Rasterverfahren auf Grundlage externer Expertisen neu bewertet. Die Kulturgegenstände (zB Lentos-Sammlung) wurden ebenfalls neu bewertet. Im Ergebnis wurden stille Reserven aufgedeckt, weshalb sich eine Steigerung beim Vermögen iHv +0,9 Mrd.€ ergibt.
- **Passivseitig** wurden hingegen bislang nicht berücksichtigten Rückstellungen (zB für Abfertigungen, Jubiläumsgelder, Urlaub und Zeitausgleich, Prozesskosten) in die Bilanz neu aufgenommen (Volumen rd. +0,2 Mrd.€).

---

<sup>2</sup> Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung

<sup>3</sup> Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

<sup>4</sup> Bilanzgliederungsverordnung

<sup>5</sup> Unternehmensgesetzbuch

### 3 Konsolidierungskreis

Die UGL ist ein fiktives Konzerngebilde, das sich aus der Stadt Linz (Magistrat) und seinen Gesellschaften zusammensetzt. Der Konsolidierungskreis präsentierte sich zum Bilanzstichtag 31.12.2019 und 31.12.2020 jeweils wie folgt:

Unternehmensgruppe Stadt Linz (UGL) - Konzernabschluss zum 31.12.2019 und 31.12.2020					
Konsolidierungskreis					
Ifd.Nr.	Firmenwortlaut	Kurz- bezeichnung	Körperschaft / Gesellschaftsform	Konzern- anteil	Kons.Art
1	Stadt Linz inkl. Unternehmen nach Statut (KJS)	Stadt Linz	Gebietskörperschaft	100,00%	Vollkons.
2	Unternehmensgruppe der Stadt Linz Holding GmbH	UGLH (Konzern)	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	100,00%	Vollkons.
3	IKT Linz GmbH	IKT Linz	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	100,00%	Vollkons.
4	IKT Linz Infrastruktur GmbH	IKT Infra	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	100,00%	Vollkons.

#### Wesentliche Veränderungen beim Konsolidierungskreis:

Beim Konsolidierungskreis gab es zwar keine Veränderungen; Mit dem 2020 beschlossenen Ausscheiden der Stadt Linz aus der KUK<sup>6</sup> gingen jedoch wesentliche Veränderungen im Rechenwerk der UGLH (Konzern) und der Stadt Linz einher. Relevant für die vorliegende UGL-Bilanz ist der Abgang des 25,1-%-Anteils an der KUK iHv rd. 140,6 Mio.€.

### 4 Ergebnis und Erläuterungen

Als **Abschlussstichtag** wurde der **31.12.** gewählt, da dies der gesetzliche Stichtag für die Stadt Linz und der gewählte Stichtag der Mehrzahl der UGL-Unternehmen ist. Eine Ausnahme bildet die LINZ AG, deren Bilanzstichtag mit 30.9. definiert ist. Die Differenz

<sup>6</sup> Kepler Universitätsklinikum GmbH

von drei Monaten liegt innerhalb der Toleranz gem § 252 Abs 2 UGB. Die Aufstellung eines Zwischenabschlusses ist somit nicht erforderlich.

Als Unterlagen wurden der Rechnungsabschluss der Stadt Linz (insbesondere die Vermögensrechnung) sowie die Bilanzen aus den Prüfberichten, Jahresabschlüssen bzw. Geschäftsberichten der Gesellschaften verwendet, sowie die Konzern-Packages der UGLH und die Konsolidierungsdaten der Stadt Linz und deren Unternehmen.

### **Hinweis zur Gliederung der Finanzverbindlichkeiten:**

Die Finanzverbindlichkeiten wurden aus Transparenzgründen wie folgt gegliedert:

Die Bilanzpositionen „*Anleihen*“ (Pos. 1) und „*Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten*“ (Pos. 2) werden analog dem UGB dargestellt.

Bei den „*Kapitalmarktverbindlichkeiten gegenüber Nicht-Kreditinstituten*“ (Pos. 3) handelt es sich um Schuldscheindarlehen der Stadt Linz (bestehen seit 2014) und der ILG KG (bestehen seit 2015). Gläubiger sind Versicherungsunternehmen.

Die Position „*Sonstige Darlehen*“ (Pos. 4) umfasst Darlehen gegenüber öffentlichen Körperschaften, darin sind insbesondere Wohnbauförderungsdarlehen (vor allem der GWG gegenüber dem Land OÖ) sowie weitere Darlehen der LINZ AG (Bundes-, Landes- und Gemeindebeiträge sowie Darlehen aus dem Wasserwirtschaftsfonds) enthalten.

Ergänzender Hinweis: In den Einzelbilanzen der Unternehmen sind o.a. Verbindlichkeiten (Pos. 3 und 4) bei den *Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten* bzw. in den *sonstigen Verbindlichkeiten* enthalten.

Die Positionen 1 bis 4 in Summe ergeben die „Finanzverbindlichkeiten“ der UGL. Zur leichteren Lesbarkeit wurde eine Zwischensumme eingefügt.

## Die freiwillige Konzernbilanz der UGL stellt sich wie folgt dar<sup>7</sup>:

Unternehmensgruppe Stadt Linz (UGL)				
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020				
	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung	
	TE	TE	TE	%
<b>AKTIVA</b>				
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	22.502	22.219	283	1,3%
2. Geschäfts(Firmen)wert	11.590	13.649	-2.059	-15,1%
3. geleistete Anzahlungen	121	3	118	
	<b>34.212</b>	<b>35.871</b>	<b>-1.659</b>	<b>-4,6%</b>
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grund	3.687.203	3.025.970	661.233	21,9%
2. technische Anlagen und Maschinen	876.204	855.089	21.115	2,5%
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	420.762	231.586	189.176	81,7%
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	207.755	100.379	107.376	107,0%
	<b>5.191.925</b>	<b>4.213.024</b>	<b>978.901</b>	<b>23,2%</b>
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.301	4.249	52	1,2%
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0	0		
3. Beteiligungen	192.116	338.318	-146.202	-43,2%
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	14	16	-2	-13,5%
5. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	30.060	34.113	-4.053	-11,9%
6. sonstige Ausleihungen	35.130	7.216	27.914	386,8%
	<b>261.621</b>	<b>383.912</b>	<b>-122.291</b>	<b>-31,9%</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. Vorräte				
1. Roh-,Hilfs- und Betriebsstoffe	32.834	29.434	3.400	11,6%
2. unfertige Erzeugnisse	2	4.183	-4.181	-99,9%
3. fertige Erzeugnisse und Waren	11.259	12.117	-858	-7,1%
4. noch nicht abrechenbare Leistungen	11.094	9.230	1.864	20,2%
5. geleistete Anzahlungen	-51	-317	266	-84,0%
6. Grundstücke und Bauten des Umlaufvermögens	0	0	0	
	<b>55.139</b>	<b>54.646</b>	<b>493</b>	<b>0,9%</b>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	219.471	223.103	-3.632	-1,6%
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0	0	
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.340	3.400	-1.060	-31,2%
4. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	105.034	105.779	-745	-0,7%
	<b>326.845</b>	<b>332.282</b>	<b>-5.437</b>	<b>-1,6%</b>
III. Wertpapiere und Anteile				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0	0	0	
2. sonstige Wertpapiere und Anteile	37.486	41.220	-3.734	-9,1%
IV Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	87.008	77.010	9.998	13,0%
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>11.645</b>	<b>11.047</b>	<b>598</b>	<b>5,4%</b>
<b>D. Aktive latente Steuern</b>	<b>7.830</b>	<b>130</b>	<b>7.700</b>	
<b>Bilanzsumme</b>	<b>6.013.712</b>	<b>5.149.142</b>	<b>864.570</b>	<b>16,8%</b>

<sup>7</sup> Die UGL-Bilanz wird zusätzlich als Anlage zum Bericht beigelegt (zweifach: in kompakter und umfassender Gliederung)

	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung	
	TE	TE	TE	%
<b>PASSIVA</b>				
<b>A. Eigenkapital</b>	<b>1.913.310,1</b>	<b>1.293.246,7</b>	<b>620.063</b>	<b>47,9%</b>
davon Anteile anderer Gesellschafter	48.819,7	46.219,9	2.600	5,6%
<b>B. Investitionszuschüsse</b>	<b>265.699,1</b>	<b>226.641,8</b>	<b>39.057</b>	<b>17,2%</b>
<b>C. Bau- und Anschlusskostenbeiträge</b>	<b>174.254,0</b>	<b>174.218,6</b>	<b>35</b>	<b>0,0%</b>
<b>D. Rückstellungen</b>				
1. Rückstellungen für Abfertigungen	121.834	90.556	31.278	34,5%
2. Rückstellungen für Pensionen	55.206	53.311	1.895	3,6%
3. Steuerrückstellungen	10.208	8.338	1.870	22,4%
4. sonstige Rückstellungen	618.007	502.929	115.078	22,9%
	<b>805.254</b>	<b>655.134</b>	<b>150.120</b>	<b>22,9%</b>
<b>E. Verbindlichkeiten</b>				
1. Anleihen	70.100	85.500	-15.400	-18,0%
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.114.453	2.028.271	86.182	4,2%
3. Kapitalmarktverbindlichkeiten gegenüber Nicht-Kreditinstituten (zB Schuldscheindarlehen)	160.267	162.500	-2.233	-1,4%
4. Sonstige Darlehen (insbes. gegenüber öffentlichen Darlehensgebern, zB Wohnbauförderung)	209.130	209.453	-323	-0,2%
<b>Zwischensumme</b>	<b>2.553.950</b>	<b>2.485.725</b>	<b>68.225</b>	<b>2,7%</b>
5. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	6.284	3.581	2.703	75,5%
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	157.378	153.778	3.600	2,3%
7. Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel	0	0	0	0,0%
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0	0	0,0%
9. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.375	4.841	-1.466	-30,3%
10. sonstige Verbindlichkeiten	114.067	131.167	-17.100	-13,0%
	<b>2.835.054</b>	<b>2.779.092</b>	<b>55.962</b>	<b>2,0%</b>
<b>F. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>20.140</b>	<b>20.810</b>	<b>-670</b>	<b>-3,2%</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>6.013.712</b>	<b>5.149.142</b>	<b>864.570</b>	<b>16,8%</b>
Eventualverbindlichkeiten	6	6	0	0,0%

Die Bilanz ist gekennzeichnet durch eine hohe Anlagen- bzw. Investitionsintensität. Dem **Sachanlagevermögen** der UGL iHv **5,2 Mrd.€** (VJ 4,2 Mrd.€) kommt eine besondere Bedeutung zu; im Detail:

- UGLH (Konzern) 3,365 Mrd.€ (VJ<sup>8</sup> 3,367 Mrd.€), davon:
  - LINZ AG (Teilkonzern) 1,55 Mrd.€ (VJ 1,53 Mrd.€)
  - ILG KG<sup>9</sup> 823,5 Mio.€ (VJ 854,0 Mio.€)
  - GWG<sup>10</sup> 602,7 Mio.€ (VJ 594,7 Mio.€)
  - SZL<sup>11</sup> 60,7 Mio.€ (VJ 63,4 Mio.€)
  - LILO<sup>12</sup> 52,3 Mio.€ (VJ 53,5 Mio.€)
  - TFL<sup>13</sup> 41,6 Mio.€ (VJ 33,5 Mio.€)
  - FLG<sup>14</sup> 42,3 Mio.€ (VJ 42,8 Mio.€)
- Stadt Linz 1,823 Mrd.€ (VJ 0,841 Mrd.€)

Die **Investitionstätigkeit** der UGL betrug 2020 gesamthaft **323 Mio.€**. Beispielsweise wurden folgende Investitionen getätigt:

- LINZ AG 138,2 Mio.€ (VJ 127,0 Mio.€), darunter Projekt „Neuland“ (Hafen); Anschaffung Hybridbusse usw.
- Stadt Linz 106,2 Mio.€ (VJ 97,1), davon rd. 48,5 Mio.€ für Straßenbau/Verkehr insbes. 29,5 Mio.€ für die „Neue Donaubrücke Linz“
- GWG 44,0 Mio.€ (VJ 56,6 Mio.€), dv. 22,7 Mio.€ in Neubauprojekte, u.a. darunter die Projekte „Wiener Straße/Zepelinstraße“, Auhirschgasse, Derfflingerstraße sowie Wimhölzel-Hinterland; 2020 waren 322 Wohnungen im Bau
- ILG KG 9,9 Mio.€ (VJ 15,6 Mio.€), darunter Adaptierung Sport-NMS<sup>15</sup> Kleinmünchen, Aufstockung und Adaptierung Dorfhalleschule
- TFL 9,2 Mio.€ (VJ 11,1 Mio.€) für die Generalsanierung der Gebäude amTabakfabrik-Areal

---

<sup>8</sup> Vorjahr (gemeint ist 2019)

<sup>9</sup> Immobilien der Stadt Linz GmbH & Co KG

<sup>10</sup> Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Linz GmbH

<sup>11</sup> Seniorenzentren Linz GmbH

<sup>12</sup> Linzer Lokalbahn AG

<sup>13</sup> Tabakfabrik Linz GmbH

<sup>14</sup> Flughafen Linz GmbH

<sup>15</sup> Neue Mittelschule

Das **Eigenkapital** erhöhte sich um +620 Mio.€ oder 47,9 % auf 1,91 Mrd. €.

Die **Rückstellungen** erhöhten sich ebenfalls, und lagen bei rd. 805 Mio.€. In den sonstigen Rückstellungen ist ein passivische Unterschiedsbetrag iHv 296 Mio.€ enthalten, der sich aus der Bewertungsdifferenzen bei LINZ AG und FLG ergibt. Dieser Betrag kann in der UGLH (Konzern) ergebniswirksam Zug-um-Zug aufgelöst werden.

Die **Verbindlichkeiten** erhöhten sich geringfügig und liegen bei 2,84 Mrd.€. Innerhalb der Verbindlichkeiten stiegen die reinen Finanzverbindlichkeiten um +68,2 Mio.€ oder +2,7 % auf rd. 2,55 Mrd.€ an. Grund dafür ist hauptsächlich die Zuzählung der letzten Tranche aus dem 200-Mio-€-Kreditvertrag der UGLH. Die UGLH tilgt nunmehr diesen Kredit um rd. 13 Mio.€ pro Jahr.

## 5 Kennzahlen

Die **Eigenmittelquote** nach betriebswirtschaftlicher Betrachtung<sup>16</sup> für das Jahr 2020 betrug 37,6 % (VJ 31,2 %).

Ein **Vergleich mit den an der Wiener Börse (Segment ATX)** notierten Aktiengesellschaften zeigt folgendes Bild: Im Median wiesen die ATX-Unternehmen 2020 eine Eigenmittelquote von 40,4 % (VJ 43,8 %) auf. Bei dieser Berechnung blieben die Finanzdienstleister (Banken und Versicherungen) unberücksichtigt, da sie aufgrund ihrer Branchenspezifika die Kennzahl verwässern würden. Betriebswirtschaftliche Autoren beurteilen Unternehmen mit einer Eigenmittelquote von über 30 % mit sehr gut.

Die **fiktive Schuldentilgungsdauer** betrug 30,1 Jahre (VJ 17,5 Jahre), dh dass die Nettoschulden (=Schulden abzüglich der liquiden Mittel) bei angenommen unveränderter Ertragskraft in diesem Zeitraum getilgt werden könnten. Der deutliche Anstieg im Vergleich zum VJ hängt mit dem Einnahmen-Einbruch bei der Stadt Linz iZm der COVID-19-Pandemie zusammen.

Die **Anlagenintensität** ist mit 91,3 % (VJ 90,0 %) als hoch einzustufen und unterstreicht die hohe Investitionstätigkeit in der UGL.

Der **Anlagendeckungsgrad** (zeigt die Finanzierung des Anlagevermögens durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital) beläuft sich auf eine Quote von 86,9 % (VJ 92,7 %) . Dadurch zeigt sich, dass das langfristige Vermögen im Wesentlichen auch langfristig finanziert ist. Der „Goldenen Bilanzregel“ wird somit beinahe entsprochen.

---

<sup>16</sup> Zu den Eigenmitteln werden gerechnet: Eigenkapital, Investitionszuschüsse, Bau- und Anschlusskostenbeiträge

## 6 Personelles

### Vollzeitäquivalente:

Die Zahl der MitarbeiterInnen im Jahresdurchschnitt in der UGL stieg von 7.146 VZÄ im VJ um +62 VZÄ auf **7.207 VZÄ** im Jahr 2020. Die größten Veränderungen waren:

- LINZ AG +41 VZÄ
- SZL +20 VZÄ
- Stadt Linz +12 VZÄ
- IKT (beide Gesellschaften) -16 VZÄ

Rechnet man die Honorarkräfte der Stadt Linz noch hinzu (595 VZÄ) so waren 2020 insgesamt **7.802 VZÄ** in der UGL beschäftigt.

Hinweis: Die Zahl der städtischen MitarbeiterInnen in der KUK<sup>17</sup> (ex AKH) betrug 1.806 VZÄ (VJ 1.942 VZÄ). Diese Zahl ist in der Berechnung der UGL-MitarbeiterInnen (oben) nicht enthalten.

### Personen/Köpfe:

Die Zahl der MitarbeiterInnen im Jahresdurchschnitt in der UGL stieg von 7.852 Personen im VJ um +70 auf **7.922 Personen** im Jahr 2020.

Rechnet man die Honorarkräfte der Stadt Linz noch hinzu (899 Personen) so waren 2020 insgesamt **8.821 Personen** in der UGL beschäftigt.

---

<sup>17</sup> Kepler Universitätsklinikum GmbH