



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 037322k

FIRMA

s IM Immobilien Management GmbH

Für die Zuordnung im Firmenbuch ist nicht der Firmenwortlaut, sondern ausschließlich die übermittelte Firmenbuchnummer maßgeblich.

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung mittel

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

13.05.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: 1e67426985e0bdb047f963ad5a757bdf

Claus-Karl Hercog, geb 12.10.1966

am 08.05.2025

MSc. Andreas Koller, geb 18.06.1966

am 08.05.2025

Hinweis zum Bestätigungsvermerk

Der beigeschlossene Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den vom Abschlussprüfer oder Revisionsverband geprüften und von sämtlichen gesetzlichen Vertretern unterzeichneten Jahresabschluss.

Bilanz

	in EUR	Vorjahr in TEUR
AKTIVA	19.489.093,57	18.833
Anlagevermögen	9.866.957,49	11.004
Immaterielle Vermögensgegenstände	279.157,00	287
gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile	279.157,00	287
Geschäfts-(Firmen-)wert	0,00	0
Sachanlagen	9.574.305,07	10.703
Grundstücke, Rechte, Bauten	8.994.464,07	10.061
Betriebs- und Geschäftsausstattung	579.841,00	642
Finanzanlagen	13.495,42	13
Anteile an verbundenen Unternehmen	13.495,42	13
Umlaufvermögen	9.528.940,72	7.721
Vorräte	8.855.862,53	6.578
Bauträgerprojekte	8.855.862,53	6.578
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	569.571,15	390
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	321.312,89	110
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	27.845,41	27
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	248.258,26	280
Guthaben bei Kreditinstituten	103.507,04	753
Aktive latente Steuern	93.195,36	108
PASSIVA	19.489.093,57	18.833
Eigenkapital	3.206.249,78	3.360
eingefordertes Stammkapital	36.336,42	36
Stammkapital	36.336,42	36
davon eingezahlt	36.336,42	36
Kapitalrücklagen	1.162.765,35	1.163
nicht gebundene	1.162.765,35	1.163
Gewinnrücklagen	812.174,74	812
andere Rücklagen (freie Rücklagen)	812.174,74	812
Bilanzgewinn	1.194.973,27	1.349
davon Gewinnvortrag	998.711,69	894
Investitionszuschüsse	6.126,00	14
Rückstellungen	703.000,90	852
Rückstellungen für Abfertigungen	447.934,00	550
sonstige Rückstellungen	255.066,90	302
Verbindlichkeiten	15.573.716,89	14.607
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.056.771,54	840
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	14.516.945,35	13.767
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.497.582,09	12.726
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	40.636,74	19
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	13.456.945,35	12.707
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.671.482,77	1.136

davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	611.482,77	76
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.060.000,00	1.060
sonstige Verbindlichkeiten	404.652,03	745
davon aus Steuern	198.777,13	237
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	126.988,93	111
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	404.652,03	745

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Umsatzerlöse	11.750.280,50	9.539
sonstige betriebliche Erträge	604.804,61	807
Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	547.355,43	663
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	4.926,00	130
übrige	52.523,18	14
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-2.651.664,49	-1.523
Materialaufwand	-74.814,86	-128
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-2.576.849,63	-1.394
Personalaufwand	-5.727.456,92	-5.245
Löhne	-2.126.790,52	-1.932
Gehälter	-2.242.195,41	-1.960
soziale Aufwendungen	-1.358.470,99	-1.353
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-72.357,64	-207
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-1.195.295,47	-1.146
Abschreibungen	-502.598,89	-508
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-502.598,89	-398
auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	-110
sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.774.136,34	-2.034
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	-13.454,65	-11
Zwischensumme - Betriebserfolg	699.228,47	1.036
Erträge aus Beteiligungen	79.680,00	71
davon aus verbundenen Unternehmen	79.680,00	71
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	393,73	2
davon aus verbundenen Unternehmen	256,41	2
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-548.030,29	-581
davon betreffend verbundene Unternehmen	-530.240,29	-563
Zwischensumme - Finanzerfolg	-467.956,56	-508
Ergebnis vor Steuern	231.271,91	528
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-35.010,33	-74
Ergebnis nach Steuern	196.261,58	455
JAHRESÜBERSCHUSS	196.261,58	455
GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR	998.711,69	894
BILANZGEWINN	1.194.973,27	1.349

Verbindlichkeitspiegel

Teil 1

in EUR

	Gesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten	15.573.716,89	1.056.771,54	1.060.000,00	13.456.945,35
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.497.582,09	40.636,74	0,00	13.456.945,35
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.671.482,77	611.482,77	1.060.000,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	404.652,03	404.652,03	0,00	0,00
davon aus Steuern	198.777,13	198.777,13	0,00	0,00
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	126.988,93	126.988,93	0,00	0,00

Verbindlichkeitspiegel

Teil 2

in EUR

	dinglich gesicherter Betrag	Art und Form der Sicherung	passive Antizipationen
Verbindlichkeiten	0,00		226.886,24
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00		0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00		99.897,31
sonstige Verbindlichkeiten	0,00		126.988,93
davon aus Steuern	0,00		0,00
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00		126.988,93

Forderungenspiegel

Teil 1

in EUR

	Stand 31.12.2024	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 Jahr	wechselfällig verbrieft
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	569.571,15	569.571,15	0,00	0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	321.312,89	321.312,89	0,00	0,00
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	27.845,41	27.845,41	0,00	0,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	248.258,26	248.258,26	0,00	0,00

Forderungenspiegel

Teil 2

in EUR

	aktivierte Antizipationen	Pauschalwert- berichtigung
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	0,00	0,00

1.3 Anhang zum Jahresabschluss per 31.12.2024

1.3.1 Allgemeine Angaben

Die s IM ist in den Konzernabschluss der Erste Group Bank AG in Wien (größter Kreis) sowie in den Konzernabschluss der Steiermärkische Bank und Sparkassen AG in Graz (kleinster Kreis) einbezogen. Die Offenlegung des von der Konzernmutter Steiermärkische Bank und Sparkasse AG aufgestellten Konzernabschlusses erfolgt beim Landes- als Handelsgericht Graz, des von der Konzernmutter Erste Group Bank AG aufgestellten Konzernabschlusses erfolgt beim Handelsgericht Wien.

Bei der s IM Immobilien Management GmbH (s IM) handelt es sich um eine mittelgroße Gesellschaft im Sinne des § 221 UGB.

Die s IM ist Teil der Umsatzsteuerorganschaft der Steiermärkische Bank und Sparkassen AG. Die s IM wurde im Jahr 2024 in die ertragssteuerliche Unternehmensgruppe der Steiermärkische Bank und Sparkassen AG gem. § 9 KStG aufgenommen.

1.3.2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1.3.2.1 Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und der Generalnorm, ein möglichst, nach den Vorschriften der §§ 189 ff UGB in der geltenden Fassung, getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, erstellt.

Die Bilanzierung, die Bewertung und der Ausweis der einzelnen Posten des Jahresabschlusses entsprechen den §§ 195 bis 211 UGB unter Berücksichtigung der Sondervorschriften für Kapitalgesellschaften (§§ 221 bis 244 UGB).

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit entsprechend der gesetzlichen Regelungen eingehalten.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden, soweit gesetzlich geboten, berücksichtigt.

Schätzungen beruhen auf einer umsichtigen Beurteilung. Soweit statistisch ermittelbare Erfahrungen aus gleich gelagerten Sachverhalten vorhanden sind, hat das Unternehmen diese bei den Schätzungen berücksichtigt.

1.3.2.2 Immaterielle Anlagen

Das immaterielle Anlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungsdauer für immaterielle Vermögensgegenstände beträgt grundsätzlich zwischen 3 und 5 Jahren.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Geschäftsjahr 2024 nicht durchgeführt.

1.3.2.3 Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen werden linear entsprechend der Nutzungsdauer vorgenommen und beträgt für

- Gebäude grundsätzlich zwischen 50 und 67 Jahren
- Betriebs- und Geschäftsausstattung zwischen 5 und 10 Jahren

Die geringwertigen Vermögensgegenstände wurden bis zu einem Wert von EUR 1.000,00 (Vorjahr: EUR 1.000,00) im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Geschäftsjahr 2024 nicht durchgeführt.

1.3.2.4 Finanzanlagen

In den Finanzanlagen werden die Anteile an den verbundenen Unternehmen LIEGESA Immobilienvermietung GmbH Nfg OG und Seniorenresidenz "Am Steinberg" GmbH ausgewiesen. Die Anteile werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Firma	Sitz	Anteil am Kapital	Eigenkapital EUR	Ergebnis	Bilanzstichtag
				Geschäftsjahr EUR	
Seniorenresidenz "Am Steinberg" GmbH	Graz	99,60%	1.023.487,61	140.470,08	31.12.2024
LIEGESA Immobilienvermietung GmbH Nfg OG	Graz	0,23%	1.870.795,35	86.680,07	31.12.2024

Die Beteiligungen aus dem Vorjahr gliedern sich wie folgt:

Firma	Sitz	Anteil am Kapital	Eigenkapital EUR	Ergebnis	Bilanzstichtag
				Geschäftsjahr EUR	
Seniorenresidenz "Am Steinberg" GmbH	Graz	99,60%	963.017,53	132.263,53	31.12.2023
LIEGESA Immobilienvermietung GmbH Nfg OG	Graz	0,23%	1.784.115,28	-123.861,74	31.12.2023

1.3.2.5 Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird mit dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

Die Vorräte setzen sich im Wesentlichen aus den Bauträgerprojekten zusammen. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten. Die Werthaltigkeit der Bauträgerprojekte wird unter anderem durch Gutachten von Immobiliensachverständigen untermauert. Gemäß § 203 Abs. 4 UGB wird vom Aktivierungswahlrecht von Fremdkapitalzinsen für den Zeitraum der Herstellung von Bauträgerprojekten im Umlaufvermögen Gebrauch gemacht.

Die Forderungen sind mit dem Nennwert erfasst. Zum Abschlussstichtag erkennbare Anzeichen einer Wertminderung werden durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Pauschale Wertberichtigungen wurden keine gebildet. Zum Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen in Fremdwährung.

1.3.2.6 Investitionszuschüsse

Investitionszuschüsse nach dem Investitionsprämienengesetz (InvPrG) werden nach der Bruttomethode auf der Passivseite im Posten B. Investitionszuschüsse ausgewiesen und nach Maßgabe der jeweiligen Nutzungsdauer des bezuschussten Anlagegutes erfolgswirksam unter den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst.

Die Aufgliederung der Investitionszuschüsse nach den einzelnen Posten des Anlagevermögens sowie die Entwicklung während des Geschäftsjahres zeigt die nachstehende Tabelle.

	Sachanlagen	Immaterielle Vermögensgegenstände	Summe
Stand 01.01.2024	10.298,00	3.806,00	14.104,00
Zugänge	0,00	0,00	0,00
Verbrauch	6.924,00	1.054,00	7.978,00
Stand 31.12.2024	3.374,00	2.752,00	6.126,00

1.3.2.7 Rückstellungen

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe jenes Betrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist, wobei das Imparitäts- und das Höchstwertprinzip beachtet werden.

Die nicht verbrauchten Rückstellungsbeträge werden in der GuV unter „Erträge aus Auflösung von Rückstellungen“ ausgewiesen.

Rückstellungen für Abfertigungen

Die Rückstellungen für Abfertigungen werden unverändert zum Vorjahr nach versicherungsmathematischen Grundsätzen nach dem Verfahren der laufenden Einmalprämien auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3,48 % (Vorjahr: 3,27 %) und unter Zugrundelegung der Generationentafeln AVÖ 2018-P ermittelt.

Als Rechnungszinssatz wurde ein stichtagsbezogener Zinssatz verwendet. Des Weiteren erfolgte die Berechnung unter folgenden Annahmen: Kollektivvertragstrend 3,10 % (Vorjahr: 3,10 %), Schematrend 0,80 % (Vorjahr: 0,80 %), Karrieretrend 0,10 % (Vorjahr: 0,10 %).

Die Berechnung erfolgte unter Beachtung der AFRAC Stellungnahme 27 Personalarückstellungen (UGB), (Juni 2023).

Die aktuellen Regelungen für das schrittweise Anheben des Pensionsalters bei Frauen und Männern wurden berücksichtigt.

Als Zeitpunkt für den Eintritt der Leistungspflicht wird unverändert zum Vorjahr das gesetzlich vorgesehene Pensionsdatum angesetzt. Im Rahmen der Berechnung wird auf eine Bewertung von Austrittswahrscheinlichkeiten unter Verlust des Abfertigungsanspruches verzichtet. Es wird des Weiteren im Rahmen der Berechnung kein Fluktuationsabschlag berücksichtigt.

Veränderungen der Rückstellungen werden in der GuV unter „Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen“ bzw. „sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen.

1.3.2.8 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden grundsätzlich zu ihrem gegenüber dem historischen Entstehungswert höheren Erfüllungswert bilanziert.

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Verbindlichkeiten in Fremdwährung.

1.3.3 Erläuterungen zur Bilanz

Im Folgenden werden die einzelnen Bilanzpositionen näher erläutert.

1.3.3.1 Entwicklung des Anlagevermögens

Der Grundwert der Grundstücke betrug EUR 2.749.162,07 (Vorjahr: TEUR 2.993).

Die Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagespiegel) findet sich umseitig.

Anlagenspiegel (Teil 1 – Anschaffungskosten)

	Anschaffungskosten				Stand 31.12.2024
	Stand 1.1.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Konzessionen und gewerbliche Schutzrechte	1.066.165,13	119.340,00	-194.187,51	0,00	991.317,62
2. Geschäfts(Firmen)wert	415.422,54	0,00	-415.422,54	0,00	0,00
Summe	1.481.587,67	119.340,00	-609.610,05	0,00	991.317,62
I. Sachanlagen					
1. Grundstücke, Rechte, Bauten	11.728.535,03	25.581,06	-1.140.989,86	0,00	10.613.126,23
2. technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung*	2.006.382,41	275.751,88	-696.947,83	0,00	1.585.186,46
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe	13.734.917,44	301.332,94	-1.837.937,69	0,00	12.198.312,69
II. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	13.495,42	0,00	0,00	0,00	13.495,42
Summe	13.495,42	0,00	0,00	0,00	13.495,42
Summe Anlagevermögen	15.230.000,53	420.672,94	-2.447.547,74	0,00	13.203.125,73
*davon geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00	21.964,21	-21.964,21	0,00	0,00

Anlagenspiegel
(Teil 2 - Kumulierte Abschreibungen und Buchwerte)

	kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
	Stand 1.1.2024	Abschreibungen	Zuschreibungen	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2023	Stand 31.12.2024
I. Immaterielle Vermögensgegenstände								
1. Konzessionen und gewerbliche Schutzrechte	779.348,13	126.768,00	0,00	-193.955,51	0,00	712.160,62	286.817,00	279.157,00
2. Geschäfts(Firmen)wert	415.422,54	0,00	0,00	-415.422,54	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe	1.194.770,67	126.768,00	0,00	-609.378,05	0,00	712.160,62	286.817,00	279.157,00
II. Sachanlagen								
1. Grundstücke, Rechte, Bauten	1.667.037,78	145.928,01	0,00	-194.303,63	0,00	1.618.662,16	10.061.497,25	8.994.464,07
2. technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung*	1.364.513,41	229.902,88	0,00	-589.070,83	0,00	1.005.345,46	641.869,00	579.841,00
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe	3.031.551,19	375.830,89	0,00	-783.374,46	0,00	2.624.007,62	10.703.366,25	9.574.305,07
III. Finanzanlagen								
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.495,42	13.495,42
Summe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.495,42	13.495,42
Summe Anlagevermögen	4.226.321,86	502.598,89	0,00	-1.392.752,51	0,00	3.336.168,24	11.003.678,67	9.866.957,49
*davon geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00	21.964,21	0,00	-21.964,21	0,00	0,00	0,00	0,00

1.3.3.2 Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens

Es handelt sich hierbei um diverse Softwares für die Immobiliendienstleistung in der Hausverwaltung und des Bauträgergeschäftes. In den in der Bilanz ausgewiesenen immateriellen Vermögensgegenständen des Anlagevermögens sind im Geschäftsjahr keine immateriellen Vermögensgegenstände enthalten, die von einem verbundenen Unternehmen erworben wurden.

In den immateriellen Vermögensgegenständen ist ein vollständig abgeschriebener Firmenwert in der Höhe von EUR 415.422,54 enthalten, welcher im Bilanzjahr ausgebucht wurde.

1.3.3.3 Sachanlagen

Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um eigene Liegenschaften aus denen Mieterlöse erzielt werden. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung umfasst Einrichtungen für den Bürobetrieb.

1.3.3.4 Vorräte

Unter den Vorräten werden die Bauträgerprojekte im Umlaufvermögen ausgewiesen. Der Betrag an aktivierten Fremdkapitalzinsen in dieser Position beträgt EUR 190.731,50 (Vorjahr: TEUR 213). Im Geschäftsjahr wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen im Bereich der Bauträgerprojekte gemäß § 207 UGB vorgenommen (Vorjahr: TEUR 110).

1.3.3.5 Sonstige Forderungen

Die in der Bilanz ausgewiesenen sonstigen Forderungen in Höhe von EUR 248.258,26 (Vorjahr: TEUR 280) gliedern sich wie folgt:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 TEUR
Forderungen Finanzamt	247.633,32	240
Regressforderung aus Bauträgergeschäft	0,00	35
Covid-19 Verdienstentgänge	0,00	5
übrige	624,94	0
	<u>248.258,26</u>	<u>280</u>

In den sonstigen Forderungen sind keine Erträge enthalten, die nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam sind.

1.3.3.6 Aktive latente Steuern

Der im Berichtsjahr gemäß § 198 Abs. 9 UGB insgesamt zu aktivierende Betrag betrug unter Anwendung eines Steuersatzes von 23 % EUR 93.195,36 (Vorjahr: TEUR 108).

Zwischen den unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen bestehen folgende Unterschiedsbeträge bzw. Steuerlatenzen:

	Aktiv	Passiv	Aktiv	Passiv	Bewegung
	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2023	2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen	170.736,06	0,00	183.165,91	0,00	-12.429,85
Rückstellungen für Abfertigungen	225.821,00	0,00	275.716,00	0,00	-49.895,00
Sonstige Passiva	8.640,17	0,00	10.781,52	0,00	-2.141,35
Summe aktive/passive Unterschiedsbeträge	405.197,23	0,00	469.663,43	0,00	-64.466,20
Aktive (+) / passive (-) latente Steuerabgrenzung	93.195,36	0,00	108.022,59	0,00	-14.827,23
Latenter Steueraufwand	-14.827,23				

Steuerliche Verlustvorträge bestehen keine.

1.3.3.7 Rückstellungen

Die Rückstellungen für Abfertigungen setzt sich per 31.12.2024 wie folgt zusammen.

	Stand	Verbrauch	Auflösung	Dotierung*	Stand
	01.01.2024	EUR	EUR	EUR	31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Rückstellungen für Abfertigungen	549.632,00	133.701,12	0,00	32.003,12	447.934,00

*Die Dotierung beinhaltet die Zinskomponente in der Höhe von EUR 17.790,00 und ist in der GuV in den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ausgewiesen.

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 255.066,90 (Vorjahr: TEUR 302) gliedern sich wie folgt.

	Stand	Umbuchung	Verbrauch	Auflösung	Dotierung	Stand
	01.01.2024	EUR	EUR	EUR	EUR	31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
RST Objektankäufe	76.560,00	0,00	0,00	0,00	0,00	76.560,00
RST nicht verbrauchte Zeitguthaben	56.076,00	0,00	56.076,00	0,00	68.560,00	68.560,00
RST nicht verbrauchte Urlaube	63.709,00	0,00	63.709,00	0,00	51.017,00	51.017,00
RST Bauträgergeschäft	75.000,00	0,00	67.360,47	0,00	13.004,37	20.643,90
RST Personalaufwand Leistungsprämien	14.000,00	0,00	9.074,00	4.926,00	15.000,00	15.000,00
RST Prüfungs- und Steuerberatungskosten	14.940,00	0,00	14.940,00	0,00	11.160,00	11.160,00
RST Altersteilzeit	0,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
RST Jubiläumsgeld	1.970,00	0,00	0,00	0,00	156,00	2.126,00
	302.255,00	0,00	211.159,47	4.926,00	168.897,37	255.066,90

1.3.3.8 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen zur Gänze aus Verbindlichkeiten gegenüber der Steiermärkische Bank und Sparkassen AG.

1.3.3.9 Sonstige Verbindlichkeiten

Die ausgewiesenen sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen. Die Abgrenzungen werden ab 2024 in den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 TEUR
Verbindlichkeiten aus Steuern	198.777,13	237
Verbindlichkeiten soziale Sicherheit	126.988,93	111
Kautionsverbindlichkeiten eigene Mieter	43.983,04	43
Steuerumlage	20.000,00	0
Hausverwaltung	6.706,22	4
Kaufpreisverbindlichkeiten	0,00	293
Abgrenzungen	0,00	49
übrige	8.196,71	9
	<u>404.652,03</u>	<u>745</u>

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Aufwendungen in Höhe von EUR 226.886,24 (Vorjahr: TEUR 159) enthalten, die nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam sind.

1.3.3.10 Restlaufzeiten

Die in der Bilanz zum 31.12.2024 sowie im Vorjahr ausgewiesenen Forderungen sind kurzfristig.

Folgende in der Bilanz zum 31.12.2024 ausgewiesenen Verbindlichkeiten weisen eine Restlaufzeit von über 5 Jahren auf.

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.497.582,09	12.726
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.671.482,77	1.135
	<u>15.573.716,89</u>	<u>14.607</u>
davon RLZ über 5 Jahre		
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	<u>13.456.945,35</u>	<u>12.707</u>
	<u>13.456.945,35</u>	<u>12.707</u>

Die Summe der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt wurden, beträgt EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 0).

1.3.3.11 Verpflichtung aus Mietverträgen

Die Verpflichtung aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen stellt sich wie folgt dar:

	2025 EUR	2025 - 2029 EUR
Verpflichtung aus Mietverträgen	148.698	780.665
	<u>148.698</u>	<u>780.665</u>

1.3.4 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Im Folgenden werden einzelne Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung näher erläutert.

1.3.4.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von EUR 11.750.280,50 (Vorjahr: TEUR 9.539) setzen sich wie folgt zusammen.

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 TEUR
Reinigungsdienstleistung	4.046.622,02	3.577
Bauprojekt- und Instandhaltungsmanagement*	3.266.156,29	1.593
Hausverwaltung	3.245.532,76	3.151
Bauträgergeschäft	293.000,00	330
Bauverwaltung Dritte	271.800,43	243
Miet- und Pächterträge	395.296,04	433
Vermittlungsprovisionen	231.872,96	212
	<u>11.750.280,50</u>	<u>9.539</u>

*Das Bauprojekt- und Instandhaltungsmanagement stellt im Wesentlichen die Verwaltung der Bauträgerprojekte, der Instandhaltung und des Fuhrparks für die Steiermärkische Bank und Sparkassen AG dar. Die Abweichung zum Vorjahr ergibt sich, da diese Umsatzerlöse im Jahr 2023 erst ab Juli 2023 für die 2. Jahreshälfte verrechnet wurden.

1.3.4.2 Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 4.926,00 (Vorjahr: TEUR 130) umfassen die folgenden Positionen:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 TEUR
Personalarückstellungen	4.926,00	0
RSt Bauträgergeschäft	0,00	123
RSt Prüfungs- und Steuerberatungskosten	0,00	7
	<u>4.926,00</u>	<u>130</u>

1.3.4.3 Sonstige betriebliche Erträge

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von EUR 52.523,18 (Vorjahr: TEUR 14) umfassen die folgenden Positionen:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 TEUR
Auflösung Risikovorsorge	35.001,80	0
Investitionszuschuss	7.978,00	3
Versicherungsentschädigungen	3.182,38	8
übrige	6.361,00	4
	<u>52.523,18</u>	<u>14</u>

1.3.4.4 Aufwendungen für Material und sonst. bezogene Herstellungsleistungen

Die Position Materialaufwand umfasst den Aufwand der Erbringung der Reinigungsdienstleistung. Im Aufwand für bezogene Leistungen sind im Wesentlichen der Aufwand aus der Arbeitskräfteüberlassung der Steiermärkische Bank und Sparkassen AG und zugekaufte Dritteleistungen enthalten. In den Aufwendungen für Bauträgertätigkeiten sind im Wesentlichen die aus dem Vorrat stammenden, veräußerten, Bauträgerprojekte erfasst.

Die Position 3b) Aufwendungen für bezogene Leistungen weist im Vergleich zum Vorjahr einen deutlich höheren Aufwand aus. Die damit zusammenhängende Leistung wurde im Vorjahr erst ab Juli 2023 in Anspruch genommen.

1.3.4.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen EUR 2.774.136,34 (Vorjahr: TEUR 2.034). Dieser Betrag beinhaltet die nachfolgenden Positionen.

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 TEUR
a) Steuern, soweit nicht unter Ziffer 13 fallen	13.454,65	11
b) übrige		
<u>b1) Betriebsaufwand</u>		
IT-Aufwand	739.299,03	553
Aufwand Bürobetrieb	448.667,44	317
Geschäftsführerentgelt	424.223,00	260
Raumaufwand	244.061,55	206
Outsourcing HR und RW	173.206,75	107
Personalabhängiger Sachaufwand	153.664,86	79
Marketingaufwand	104.721,82	76
Rechts- und Beratungsaufwand	63.267,62	132
Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	35.566,00	0
Forderungsbewertung	2.018,00	76
Provisionen aus Sondervermittlung	0,00	0
übriger Betriebsaufwand	40.582,17	18
<u>Summe Betriebsaufwand</u>	<u>2.429.278,24</u>	<u>1.824</u>
<u>b2) Aufwand aus Hausverwaltung u. Bauträgertätigkeit</u>		
Aufwand Betriebskosten	188.836,78	132
Aufwand laufende Instandhaltung	53.049,51	30
Reklamationsaufwand/Schadensfälle	30.004,37	21
Haftungsprovisionen	10.365,01	11
übriger Aufwand	49.147,78	5
<u>Summe Aufwand aus Hausverwaltung u. Bauträgertätigkeit</u>	<u>331.403,45</u>	<u>199</u>
Summe übrige	2.760.681,69	2.023
sonstige betriebliche Aufwendungen	2.774.136,34	2.034

1.3.5 Angaben zu Organen und Arbeitnehmern

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt 112,8 Arbeitnehmer:innen (Vorjahr: 103,99) (nach Dienstzeiten gewichtet, exkl. Mitarbeiter:innen ohne Bezug), davon 41,10 Angestellte (Vorjahr: 36,28) und 71,70 Arbeiter:innen (Vorjahr: 67,71).

Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen

Die Aufwendungen für Abfertigungen betragen EUR 14.213,12 (Vorjahr: TEUR 144) und werden im Personalaufwand ausgewiesen. Die in der Rückstellungsveränderung enthaltene Zinskomponente von EUR 17.790,00 (Vorjahr: TEUR 19) wird in Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ausgewiesen.

Die Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekassen betragen EUR 58.144,52 (Vorjahr: TEUR 51).

Vergütungen für die Geschäftsführung

Von der Schutzklausel gemäß § 242 Abs. 4 UGB bezüglich der Gesamtbezüge der tätigen Mitglieder der Geschäftsführung wurde Gebrauch gemacht.

Die Gesellschaft hat den Geschäftsführern weder Vorschüsse noch Kredite gewährt noch Haftungen zu deren Gunsten übernommen.

1.3.6 Vorschlag zur Verwendung des Ergebnisses

Aus heutiger Sicht wird von der Geschäftsführung vorgeschlagen, den Gewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

1.3.7 Sonstige Angaben

Firma

s IM Immobilien Management GmbH

Firmenbuch

Landes- als Handelsgericht für ZRS Graz FN 37322k

Geschäftsjahr

1. Jänner bis 31. Dezember

Organe der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr 2024 und bis zum Bilanzerstellungszeitpunkt waren folgende Personen im Firmenbuch als Geschäftsführer eingetragen:

Hercog Claus Karl, geb. 12.10.1966

Koller Andreas, MSc, geb. 18.06.1966

Für die Bestellung eines Aufsichtsrates besteht keine gesetzliche Verpflichtung.

In der Gesellschaft ist ein Beirat eingerichtet, der sich aus folgenden Personen zusammensetzt:

Dr. Oliver Kröpfl

Mag. Evelyn Bauer

Mag. Gabriela Schmoll

Angabe gemäß § 238 (1) Z18 UGB iVm § 221 (5) UGB

Zur Angabe betreffend Aufwendungen für den Abschlussprüfer verweisen wir auf den Konzernabschluss der Erste Group Bank AG.

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Die Geschäftsbeziehungen zu verbundenen Unternehmen wurden zu branchenüblichen Konditionen abgewickelt.

Angabe zu Finanzinstrumenten

Die Gesellschaft hat im laufenden Geschäftsjahr von derivativen Finanzinstrumenten keinen Gebrauch gemacht.

1.3.8 Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres, über die zu berichten wäre, sind nicht eingetreten.

Jahresabschluss 2024

s IM Immobilien Management GmbH

Graz, den 04. Februar 2025

Die Geschäftsführer:



Claus-Karl Herczeg



Andreas Koller MSc

2 Lagebericht

2.1 Rahmenbedingungen

Die s Immobilien Management GmbH (s IM) ist eine 100%ige Beteiligung der Steiermärkische Bank und Sparkassen AG und erbringt einen überwiegenden Teil ihrer Dienstleistungen aus den Bereichen Facility Management und Immobilien Management für den Konzern. Neben diesen konzerninternen Leistungen, betreibt die s IM am Drittmarkt zusätzlich das Bauträgergeschäft, sowie eine Hausverwaltung und trägt maßgeblich zur Effizienz und Nachhaltigkeit der Immobilienbewirtschaftung bei. Durch eine umfassende Reorganisation des Immobilienbereichs der Steiermärkische Bank und Sparkassen AG im Jahr 2023 entstand die s IM in ihrer heutigen Form. Seit diesem Zeitpunkt teilt sich die s IM in folgende drei Geschäftssparten:

- Kaufmännische Facility Services (Immobilienverwaltung)
- Technische Facility Services (Bauprojektmanagement, Bauträger, technische Betriebsführung)
- Infrastrukturelle Facility Services (Fuhrpark, Logistik, Reinigung, Objektbetreuung)

Zu diesen drei Kerngeschäftsbereichen bilden die Geschäftsführung, der Bereich der Unternehmenssteuerung und die Stabsstellen Rechnungswesen und Personal den Overhead der s IM. Der offizielle Firmensitz ist am Andreas-Hofer-Platz 17, 8010 Graz.

Aus der Reorganisation gibt es weiterhin Anpassungen in der Aufbau- und Ablauforganisation, welche für die Mitarbeiter:innen zum operativen Geschäft zusätzlichen Arbeitsaufwand bedeutet. Dennoch konnte das operative Geschäft ohne Einschränkungen weitergeführt werden.

Neben diesen firmeninternen Rahmenbedingungen beeinflussen aber wesentliche Markteffekte das Geschäft. So ist das Marktumfeld der Immobilien- und Baubranche in Österreich von Unsicherheiten geprägt. Neben den hohen Bau- und Finanzierungskosten, bieten insbesondere der Trend zu nachhaltigem Bauen, die Modernisierung von Bestandsimmobilien und die zunehmende Nachfrage nach energieeffizienten Lösungen Potenziale. Makler:innen müssen sich an die veränderten Finanzierungsbedingungen und eine veränderte Käufer- und Mieterschaft anpassen, während Hausverwalter:innen verstärkt auf die steigenden Anforderungen in Bezug auf Energieeffizienz und Mietrecht reagieren müssen.

Die Branche muss in den kommenden Jahren flexibler auf die Marktentwicklungen reagieren, neue Technologien annehmen und gleichzeitig den Fokus auf Nachhaltigkeit und Kosteneffizienz legen.

Im Bereich der Reinigungsdienstleistungen ist der Markt nach wie vor stabil und wächst, getrieben von einer konstanten Nachfrage in verschiedenen Sektoren. Es gibt jedoch mehrere Herausforderungen, insbesondere den Fachkräftemangel. Die Branche muss zunehmend in nachhaltige Praktiken, digitale Technologien und innovative Reinigungslösungen investieren, um konkurrenzfähig zu bleiben.

Betrachtet man den Arbeitsmarkt für die Immobilienbranche und den Bereich der Reinigungsdienstleistungen, so weist dieser verschiedene Herausforderungen auf:

- **In der Immobilienbranche** sind Fachkräftemangel und die Notwendigkeit zur Anpassung an neue Technologien und Nachhaltigkeitsanforderungen zentrale Themen. Der Sektor bietet jedoch auch Chancen für gut ausgebildete Fachkräfte, insbesondere in den Bereichen Projektmanagement, Architektur und nachhaltiges Bauen.
- **In der Reinigungsbranche** gibt es ebenfalls einen Mangel an Arbeitskräften, insbesondere für weniger attraktive Arbeitszeiten oder körperlich anspruchsvolle Tätigkeiten. Die Branche ist stark von den Arbeitsmarktbedingungen beeinflusst, bietet aber auch in spezialisierten Bereichen (wie Desinfektion oder industrielle Reinigung) neue Möglichkeiten.

In beiden Bereichen müssen Unternehmen ihre Arbeitsbedingungen verbessern und in die Weiterbildung ihrer Mitarbeiter:innen investieren, um den steigenden Anforderungen gerecht zu werden.

2.2 Geschäftsverlauf

Die Bilanzsumme der s IM beträgt per 31.12.2024 TEUR 19.489 (Vorjahr: TEUR 18.833). Das Anlagevermögen beträgt TEUR 9.867 (Vorjahr: TEUR 11.004), wovon TEUR 9.574 (Vorjahr: TEUR 10.703) Sachanlagevermögen sind. Der Buchwert der Immobilien im Anlagevermögen beträgt TEUR 8.994 (Vorjahr: TEUR 10.062). Die Umsatzerlöse betragen TEUR 11.750 (Vorjahr: TEUR 9.539). Der Jahresüberschuss beträgt TEUR 196 (Vorjahr: TEUR 455).

Seit 01.07.2023 ist die s IM Teil der Umsatzsteuerorganschaft mit der Steiermärkische Bank und Sparkassen AG. Mit Beschluss vom 18.09.2024 durch den Gesamtvorstand der Steiermärkische Bank und Sparkassen AG, wurde die s IM in die ertragssteuerliche Unternehmensgruppe der Steiermärkische Bank und Sparkassen AG gem. § 9 KStG aufgenommen.

Die einzelnen Geschäftsbereiche der s IM haben sich wie folgt entwickelt:

Kaufmännische Facility Services

Das Verwalten von Zins- und Geschäftshäusern sowie von Wohnungseigentum ist ein wesentliches Kerngeschäft der Kaufmännischen Facility Services.

Zum Jahresende 2024 wurden 804 (Vorjahr: 812) Objekte mit einer Nutzfläche von 718.679 m² (Vorjahr: 727.208 m²) verwaltet.

Objektstatistik	2024	2023	2022	2021	2020
Hausverwaltung					
Objekte	804	812	807	820	810
Nutzflächen	718.679	727.208	724.505	727.224	715.000
Veränderung Objekte in %	-1,0%	1,0%	-1,6%	1,2%	1,2%
Veränderung Nutzfläche in %	-1,2%	1,0%	-0,4%	1,7%	0,4%

Die Erlöse aus der Hausverwaltung erhöhten sich im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr um +2,8% auf TEUR 3.128 (Vorjahr: TEUR 3.042). Neben den Erlösen aus dem Verwaltungshonorar werden im KFS auch Erlöse aus der Projektentwicklung (im Wesentlichen Sanierungen aus der Hausverwaltung) und aus Versicherungsprovisionen erzielt. Dabei zeigt der Anstieg im Zusammenhang mit dem Geschäft aus der Projektentwicklung in der Hausverwaltung mit +11,9% auf TEUR 272 gegenüber dem Vorjahr (TEUR 243) eine erfreuliche Entwicklung. Im Bereich der Versicherungsprovisionen konnte ein Ertrag von TEUR 232 (Vorjahr: TEUR 212) mit einer Steigerung um +10% ebenfalls eine sehr positive Entwicklung verzeichnet werden.

Die bisher im KFS angesiedelte Makler:innen wurden aus organisatorischen Gründen und der vermehrten Nutzung durch das TFS als Stabsstelle eingerichtet.

Technische Facility Services

Im Bereich Technische Facility Services bilden das Bauprojekt- und Instandhaltungsmanagement, unabhängig ob für die eigenen, Konzern- oder Drittkundenimmobilien, das wesentliche Kerngeschäft. Diese Dienstleistungen werden im Berichtsjahr allen voran für den Konzern der Steiermärkische Bank und Sparkassen AG geleistet. Diese Dienstleistungen beinhalten insbesondere Filialumbauten inkl. Neueröffnungen und Schließungen, die technische Betriebsführung der bankbetrieblich genutzten Flächen sowie Umbauten, Sanierungen oder kleinere Instandhaltungsmaßnahmen für an Drittkund:innen vermietete Immobilien im Eigentum des Steiermärkischen Sparkasse-Konzerns.

Für den Konzern konnten 18 Bauprojekte (Vorjahr: 16) und ca. 6.000 Instandhaltungsmaßnahmen (Vorjahr: 2.250) umgesetzt werden.

Der Bauträger ist ebenfalls ein wichtiger Teil des Bereiches, variiert jedoch in der (v.a. finanziellen) Performance je nach Investitions- und Verwertungsprogramm im jeweiligen Beobachtungszeitraum. Im Berichtsjahr konnte ein Erlös von TEUR 293 (Vorjahr: TEUR 330) erzielt werden.

Das Bauträgerprogramm ist neben den hohen Baukosten und der hohen Anschaffungswerte der Immobilien auch aufgrund der aus der Fremdfinanzierung verursachten Zinsbelastung negativ beeinflusst. Die Finanzierung der Liegenschaften und Bauträgerprojekte läuft ausschließlich über die Steiermärkische Bank und Sparkassen AG. Im Berichtsjahr konnten die sechs Liegenschaften Brockmannsgasse 22 Top 1, Top 2/3, Plüddemanngasse 104-106 B10, Krenngasse 26 Top 5, Top 7, Top 12 ergebniswirksam verkauft werden. In den aktuellen Bauträgerprojekten Kastelfeldgasse 22 und Schwindgasse 3 liegen bereits 4 Kaufangebote bzw. Kaufverträge vor.

Aus Gründen der wirtschaftlichen und sozialen Nachhaltigkeit ist man in der Vergabe von Bau- und Instandhaltungsaufträgen stetig bemüht, regionale, wenn möglich steirische Auftragnehmer:innen zu beauftragen.

Der Maklererlös beträgt 2024 TEUR 118 (Vorjahr: TEUR 110). Das sogenannte „Bestellerprinzip“ ist mit 01.07.2023 in Kraft getreten. Dieses Prinzip besagt, dass Provisionen nur denjenigen verrechnet werden dürfen, die den Auftrag zur Vermittlung der Bestandeinheit erteilt haben. Da davor eine Verrechnung sowohl an Erstauftragsgebende als auch an die (in der Regel) Mieter:innen erlaubt war, kam es in diesem Bereich zu einem Erlösrückgang.

Neben den Provisionserträgen aus der Vermittlung von Mietwohnungen oder Verkäufen für unsere Kund:innen fungiert das Makler-Team der s IM als Vermittlung für Verkäufe im eigenen Bauträgergeschäft.

Infrastrukturelle Facility Services

Wesentliches Kerngeschäft der Sparte Infrastrukturelle Facility Services bildet die Reinigung im Konzern der Steiermärkische Bank und Sparkassen AG sowie für Drittkund:innen am Markt. Im Verbund werden darüber hinaus konzerninterne Dienstleistungen im Bereich des Fuhrparkmanagements, technischer Services und der Haus- und Veranstaltungslogistik erbracht.

Der Gesamterlös aus den Reinigungsdienstleistungen inkl. Hausarbeitertätigkeiten beträgt für das Jahr 2024 TEUR 4.047 (Vorjahr: TEUR 3.577). Der Schwerpunkt der Reinigungsdienstleistungen liegt mit ca. 94% im Konzern der Steiermärkische Bank und Sparkassen AG. Der Anteil der Dienstleistung für Drittkund:innen beträgt dabei ca. 6%. Der Umfang von weiteren Dienstleistungen, im Wesentlichen aus dem Bereich Fuhrpark, Veranstaltungsmanagement und Tischler beträgt für das Jahr 2024 zusätzlich TEUR 755 (Vorjahr: TEUR 458).

Unternehmenssteuerung

Der Bereich Unternehmenssteuerung beinhaltet die unternehmensinternen Aufgabenbereiche Controlling, Beteiligungsmanagement, IT, Organisation, Nachhaltigkeit und Marketing. Für die Steiermärkische Bank und Sparkassen AG und ihre Immobilienbeteiligungen wird im TFS über das eigens entwickelte Computer Aided Facility Management System auf der Basissoftware Speedikon ein umfangreiches Flächen- und Dokumentenmanagement gewährleistet.

Im Marketingbereich konnte die neue Marke etabliert werden und unterstützt die Kerngeschäftsbereiche in der Vermarktung ihrer Leistungen und das Personalmanagements im Thema Employer Branding.

Im Teilbereich Nachhaltigkeit konnte als Dienstleistung für den Konzern die bestehende Zertifizierung des Umweltmanagementsystems der Steiermärkische Bank und Sparkassen AG erfolgreich gemäß ISO 14001:2015 rezertifiziert werden. Das Zertifikat gilt für die s IM ebenfalls. Neben der aktiven Mitarbeit zum Thema Nachhaltigkeit im Konzern arbeitet das Umweltmanagement stetig an der Bewusstseinsbildung zum ökologisch nachhaltigeren Verhalten am Arbeitsplatz sowie an der kontinuierlichen Verbesserung von baulichen Standards für die dem Bereich Technische Facility Services anvertrauten Immobilien. Direkte negative Umwelteinflüsse durch die Geschäftstätigkeit der s IM entstehen nicht. Vor allem im Bereich der Reinigung wird seit Jahren bei Mitarbeiterschulungen auf eine Bewusstmachung des Umwelteinflusses geachtet. Die verwendeten Reinigungsmittel im Bereich der laufenden Unterhaltsreinigung sind zu rund 95% nachhaltig und umweltfreundlich.

Der Aufbau des Qualitätsmanagements gemäß ISO 9001:2015 wurde 2024 auf das Gesamtunternehmen ausgedehnt. Mit November 2024 begann die Auditierung für die Gesamtzertifizierung der s IM.

Die unternehmerischen Schwerpunkte liegen kurzfristig im Abschluss der Reorganisation und atmosphärischen Zusammenführung der s IM. Aus wirtschaftlicher Sicht wird ein nachhaltiges, positives Wachstum und die Erfüllung konzerninterner, finanzieller Anforderungen an das Unternehmen angestrebt. An der Hebung von Synergiepotenzialen innerhalb des Unternehmens zur Steigerung der Servicequalität wird laufend gearbeitet. Eine aktive Neukundengewinnung und somit moderates Wachstum im Drittkundenbereich ist langfristig das Ziel.

Beschwerdemanagement

Im Jahr 2024 wurde ein einheitlicher Prozess für den Umgang mit Kundenrückmeldungen sowie ein Monitoringsystem eingeführt. Diese Vorgaben sind seit Mai 2024 im QM-Handbuch veröffentlicht.

Die meisten Beschwerden resultierten aus dem Personalwechsel aufgrund einer erhöhten Fluktuation im Bereich des KFS und der im Jahr 2024 noch nicht vollständig umgesetzten Neustruktur aufgrund der stattfindenden Reorganisation. Die Anzahl der Beschwerden stieg 2024 an, was auch auf die Etablierung des Kundenbeziehungsmanagements im Bereich KFS zurückzuführen ist.

Für 2025 sind folgende Maßnahmen geplant:

- Fortsetzung der Kommunikationstrainings für Hausverwalter:innen
- Optimierung der Arbeitsabläufe im KFS durch Prozessverbesserungen und neue Rollen und Verantwortlichkeiten:
 - Assistenz Immobilienverwaltung
 - Junior Immobilienverwaltung
 - Senior Immobilienverwaltung
 - Teamleitung Immobilienverwaltung
 - Spezifisches Onboarding für das KFS-Team

Die s IM betreibt keine Forschung und Entwicklung.

Die Hauptniederlassung der Gesellschaft befindet sich in Graz, es bestehen keine Zweigstellen.

Die Gesellschaft hat im laufenden Geschäftsjahr von derivativen Finanzinstrumenten keinen Gebrauch gemacht.

2.3 Finanzielle Leistungsindikatoren

	2024	2023
a) Working Capital Ratio:		
kurzfristiges Umlaufvermögen ¹⁾		
----- =	63,7%	136,1%
Kurzfristige Verbindlichkeiten ²⁾		

¹⁾ Umlaufvermögen (ausgenommen Bauträgerprojekte in den Vorräten) mit Restlaufzeit bis 1 Jahr

²⁾ Verbindlichkeiten mit Restlaufzeit bis 1 Jahr

b) Anlagenintensität:

Anlagevermögen		
----- =	50,6%	58,4%
Gesamtvermögen ³⁾		

³⁾ Summe Aktiva laut Jahresabschluss

c) Eigenkapitalquote:

Eigenkapital ⁴⁾		
----- =	16,45%	17,84%
Gesamtkapital ⁵⁾		

⁴⁾ Eigenkapital laut Jahresabschluss

⁵⁾ Summe Passiva laut Jahresabschluss

2.4 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Zum Bilanzstichtag beschäftigt die s IM insgesamt 217 Mitarbeiter:innen. Davon sind 53 direkte Angestellte, 139 direkte beschäftigte Arbeiter:innen und 25 dienstüberlassene Mitarbeiter:innen der Steiermärkische Bank und Sparkassen AG. 10 Mitarbeiter:innen befinden sich in der Karenz.

Die Anzahl der Mitarbeiter:innen in den Kerngeschäftsbereichen sind:

- Kaufmännische Facility Services: 28 Direktangestellte (inkl. 5 karenzierte Mitarbeiter:innen)
- Technische Facility Services: 5 direktangestellte Mitarbeiter:innen + 12 dienstüberlassene Mitarbeiter:innen
- Infrastrukturelle Facility Services:
 - 10 Direktangestellte (inkl. 1 karenzierte Mitarbeiter:in)
 - 5 Dienstüberlassene Mitarbeiterinnen (inkl. 1 Karenzierte)
 - 139 Arbeiter:innen (davon 2 Hausdamen, 5 Hausarbeiter:innen, 4 Grundreiniger und 128 Reinigungsmitarbeiter:innen inkl. 2 Karenzierte)

Der Reinigungsbereich weist eine branchenspezifische Fluktuation auf. Da in dem Bereich viele geringfügig Beschäftigte arbeiten und die Arbeitszeiten insbesondere in der Reinigung der Sparkassen-Filialen zu Randzeiten und somit unattraktiv sind, ist die Fluktuation standardmäßig erhöht.

Aufgrund der erhöhten Fluktuation in den KFS- und IFS-Teams ist der Aufwand im Recruiting gestiegen. Daher beschreiten wir neue Wege, beispielsweise durch die Teilnahme an der Karrieremesse 'Lange Nacht der Bewerbungen' und Social Recruiting.

Allen Mitarbeiter:innen werden Benefits gewährleistet, um die Arbeitsgeberattraktivität zu erhöhen. Beispielsweise wurden mehrere Gutscheinportale, auch jenes des Betriebsrats der Steiermärkische Bank und Sparkassen AG, zur Verfügung gestellt. Des Weiteren besteht für alle Mitarbeiter:innen die Möglichkeit, das Gesundheitsmanagementprogramm der Konzernmutter zu nutzen.

Im Jahr 2024 wurden rund 1.161 Veranstaltungen (Vorjahr: 1.174) durch den Teilbereich Facility Services betreut (Raummanagement und -servicierung).

Durch das Fuhrparkmanagement wurden im Jahr 2024 61 Kraftwägen (Vorjahr: 62), darunter 28 (Vorjahr: 22) alternativbetriebene Fahrzeuge, sowie zwei e-Vespas und 16 e-Bikes für den Konzern und das eigene Unternehmen betreut. Der Anteil alternativbetriebener Kraftwägen beträgt 46 % (Vorjahr: 37%).

2.5 Bericht über die voraussichtliche Entwicklung

Die s IM sieht sich nach dem Bilanzstichtag 31.12.2024 weiteren Herausforderungen und Chancen gegenüber, die ihre voraussichtliche Entwicklung maßgeblich beeinflussen werden. Der Fokus der Geschäftsführung liegt weiterhin auf der nachhaltigen Konsolidierung der zusammengelegten Geschäftsbereiche. Die Optimierung von Prozessen und die Realisierung von Synergien stehen im Mittelpunkt, um die Effizienz zu steigern und operative Kosten zu minimieren.

Wesentliche Risiken und Ungewissheiten

Die globale Wirtschaft und die Baubranche sind weiterhin von Unsicherheiten geprägt. Die s IM wird insbesondere im Bauträgerprogramm, wie auch im Jahr 2024 bei den Projekten Schwindgasse und Pfeifferhofweg, flexibel auf Marktentwicklungen reagieren. Eine agile Strategie im Management der eigenen Immobilien zur Anpassung an veränderte Bedingungen ist von entscheidender Bedeutung.

Die Integration von innovativen Technologien, der Einsatz von KI inkl. erforderlicher Schulungsmaßnahmen und die Digitalisierung von Abläufen werden weiter vorangetrieben.

Die s IM erkennt die Chancen, die in der Automatisierung und digitalen Transformation liegen, um Effizienz zu steigern, Kosten zu reduzieren und gleichzeitig einen Wettbewerbsvorteil zu erlangen. Dem stetig vorhandenen Risiko von Datenverlusten in der IT wird über ein redundantes Backup-System in der IT-Infrastruktur, aber auch bei den extern zugekauften Serverdienstleistungen entgegengewirkt.

Angesichts der hohen Energiepreise, verursacht durch die hohen Netzkosten, wird die Firma weiterhin auf Energieeffizienz und nachhaltige Technik setzen. Investitionen in umweltfreundliche Lösungen und die Umsetzung nachhaltiger Bauprojekte sollen wie bisher die Umweltbilanz verbessern. Auch die eigenen Mitarbeiter:innen werden stetig zu Umweltthemen geschult und zur kontinuierlichen Verbesserung ihres Umweltverhaltens angehalten.

Die hohe Fluktuation erfordert eine gezielte Talentakquise und -bindung. Schulungs- und Weiterbildungsprogramme sind fixer Bestandteil der Mitarbeiterförderung.

Kaufmännische Facility Services

Durch die weiterhin hohe Mitarbeiterfluktuation und die damit einhergehende erhöhte Arbeitsbelastung bei den bestehenden Mitarbeiter:innen besteht nach wie vor das Risiko, dass durch eine vernachlässigte Kundenbetreuung die geplanten, quantitativen und qualitativen Ziele nicht erreicht werden können.

Weiters ist es nicht durchgehend möglich die gem. § 25 WEG 2002 notwendigen Eigentümerversammlungen durch die Verwalter:innen einzuberufen. Durch den wechselnden Personalstand ist dieses Risiko nach wie vor vorhanden.

Zur Risikominimierung und Dienstleistungsverbesserung werden im Zusammenhang mit dem Aufbau des Qualitätsmanagements für die s IM, Optimierungsmaßnahmen geplant. Eine neue Struktur der Verwaltungsteams bestehend aus Teamleiter:in, Seniorverwalter:in, Juniorverwalter:in und Assistent:innen soll eine agilere Arbeitsweise mit modernen Mitteln des Zusammenarbeitens fördern. Die Adaptierung der Funktionsprofile in den Verwaltungsteams wurde bereits vorgenommen.

Technische Facility Services

Die aktuelle Lage hoher Zinsen und einer zum Berichtszeitpunkt noch ungewissen Weiterentwicklung dämpft weiterhin die positive Entwicklung des Bauträgerprogramms.

Im Bereich der Betriebsführung kam es 2024 zu organisatorischen Veränderungen, die es ermöglichen sollen, dass durch Clusterung von Dienstleistungen die zeitliche und wirtschaftliche Umsetzung der geforderten Maßnahmen für den Konzern optimiert werden.

Bei der Projektplanung für den Konzern wird weiterhin auf den ressourcenschonenden Einsatz der Baumaterialien geachtet.

Zur Gewährleistung der Arbeitsplatzsicherheit werden Begehungen mit der s OM Objektmanagement GmbH regelmäßig durchgeführt. Projekte im Bestand werden aktuell evaluiert und nach den Erfordernissen des Marktes angepasst.

Infrastrukturelle Facility Services

Für das Jahr 2025 wird eine wirtschaftliche Entwicklung auf Basis der Fortführung des Vorjahres erwartet. Dabei wird die interne Zusammenarbeit im Konzern mit den Sparten Technische Facility Services und Kaufmännische Facility Services weiter vertieft werden, um Synergien zu heben.

Das wesentliche Risiko in diesem Bereich stellen weiterhin die allgemeinen und branchenbedingten Entwicklungen am Arbeitsmarkt dar, die die Suche von Personal erschweren und den für eine Nachbesetzung zu tätigen Aufwand erhöhen. Dadurch erhöht sich das Risiko, bestehende Aufträge punktuell nur mit hohem Aufwand oder auch nur teilweise erfüllen zu können.

Die voraussichtliche Entwicklung der s IM bis zum Bilanzstichtag 31.12.2025 wird von einer konsequenten Umsetzung ihrer Strategien und einer agilen Anpassung an die dynamische Marktsituation abhängen. Die Firma wird ihre Positionierung in der Branche durch Effizienz, Kundenzufriedenheit und Innovationskraft weiter stärken.

Erläuterung der Risiken sowie Ziele und Methoden im Risikomanagement

Ein Risikomanagementsystem für die s IM ist im Zuge des Qualitätsmanagements für das gesamte Unternehmen in Aufbau. Dies orientiert sich stark an dem bestehenden System in der Steiermärkische Bank und Sparkassen AG.

Für die Dienstleistungen an den Konzern wurden die Prozesse und Rahmenbedingungen bereits vor einigen Jahren der Risikobewertung der Steiermärkische Bank und Sparkassen AG unterzogen und dementsprechend Kontrollen zur Schadensvermeidung und Risikominimierung implementiert. Die regelmäßige Kontrolle und Dokumentation erfolgt standardmäßig an den Konzern.

Graz, den 04. Februar 2025

Die Geschäftsführer:



Claus-Karl Hercog



Andreas Koller MSc

Die Steiermärkische Bank und Sparkassen AG ist als Alleingesellschafterin der

s IM Immobilien Management GmbH

mit der Abstimmung im schriftlichen Wege einverstanden und gibt gem. § 34 GmbHG die Zustimmung zu nachfolgendem

UMLAUFBESCHLUSS

1. Die Bilanz zum 31.12.2024 samt Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024 samt Anhang werden festgestellt und genehmigt.
2. Vom Bilanzgewinn in Höhe von EUR 1.194.973,27 wird wie geplant ein Betrag von EUR 350.000,00 an die Steiermärkische Bank und Sparkassen AG ausgeschüttet und der Restbetrag von EUR 844.973,27 auf neue Rechnung vorgetragen.
3. Den Geschäftsführern Claus-Karl Hercog und Andreas Koller wird die Entlastung für das Geschäftsjahr 2024 erteilt.
4. Die Bestellung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft MOORE BG&P Wirtschaftsprüfung GmbH für die Jahresabschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2025 wird genehmigt.

Graz, 06.05.2025


Steiermärkische Bank und
Sparkassen Aktiengesellschaft