LAGEBERICHT
der
IG IMMOBILIEN MANAGEMENT GMBH

I. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

1. Geschäftsverlauf

Trotz der nachhaltig schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen durch den Ukraine-Krieg, durch die Nachwirkungen der Corona-Krise mit Lieferengpässen und Lieferverzögerungen, durch die gestiegene Inflation und die höheren Finanzierungskosten sowie den Vorkommnissen im Nahen Osten verlief der Geschäftsverlauf im Berichtsjahr 2025 für die IG Immobilien Management GmbH sehr zufriedenstellend und positiv, sodass per 31.12.2025 ein Jahresüberschuss iHv EUR 439.737,61 (2024: TEUR 272) erzielt werden konnte.

Die IG Immobilien Management GmbH versteht sich als Full-Service-Dienstleister im Immobilien-Bereich und bietet ihren Kunden Dienstleistungen der Immobilienvermittlung, Immobilienverwaltung, ShoppingCenter Management, Asset Management kaufmännisches und technisches Facility Management sowie Projektmanagement und Projektentwicklung an. Die Umsatzerlöse betragen im Jahr 2025 EUR 34.934.494,77 (2024: TEUR 32.876) und entfallen auf Asset Managementleistungen, Projektmanagement, Facility Management, Immobilienverwaltung und -vermittlung sowie sonstige Leistungen. Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus höheren verrechneten Betriebskosten.

Die Umsatzerlöse gliedern sich im Berichtsjahr wie folgt:

Erlöse Betriebsführungskosten	17.158.083,51 (VJ: TEUR 16.040)
Erlöse Managementgebühren IG & BLM Gruppe	12.282.308,91 (VJ: TEUR 11.278)
Erlöse Verwaltungshonorare	1.225.105,31 (VJ: TEUR 1.309)
Erlöse FM Management	3.583.431,42 (VJ: TEUR 3.900)
Sonstige Umsatzerlöse	685.565,62 (VJ: TEUR 349)

Das Ergebnis vor Steuern beträgt in 2025 EUR 578.793,46 (VJ: TEUR 364).

Zum Stichtag 31.12.2025 beschäftigte die Gesellschaft 128 Mitarbeiter (VJ: 119). Die Personalressourcen sind ausreichend.

2. Bericht über die Zweigniederlassungen

Die Gesellschaft verfügt über keine Zweigniederlassungen.

3. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Gesellschaft weist im Berichtsjahr einen Bilanzgewinn in Höhe von EUR 1.525.919,55 (2024: TEUR 1.086) aus, welcher sich aus dem Jahresgewinn in Höhe von EUR 439.737,61 (2024: TEUR 272) sowie einem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von EUR 1.086.181,94 (2024: TEUR 814) zusammensetzt.

Wesentliche Kennzahlen:	**2025**	**2024**
Eigenmittelquote[A]	16,00 %	6,00 %
Fremdkapitalquote[B]	84,00 %	94,00 %
Working Capital[C]	1.855 TEUR	1.587 TEUR

Definitionen:

A **Eigenmittelquote** $\frac{\Sigma \text{ Eigenkapital x 100}}{\Sigma \text{ Gesamtkapital}}$

Die Eigenmittelquote zeigt das Verhältnis des Eigenkapitals zum Gesamtkapital.

B **Fremdkapitalquote:** $\frac{\Sigma \text{ Fremdkapital x 100}}{\Sigma \text{ Passiva}}$

Die Fremdkapitalquote gibt an, zu wieviel % die IGM fremdfinanziert ist.

C **Working Capital** $\frac{\Sigma \text{ kfr Aktiva}}{\text{abz } \Sigma \text{ kfr Passiva}}$

Das Working Capital stellt das kurzfristige Finanzierungspotential dar. Das Working Capital (zuzüglich nicht ausgenutzter Kreditrahmen) sollte immer positiv sein. Das Working Capital steht zur Deckung der durch die Geschäftstätigkeit bedingten Baraufwendungen zur Verfügung.

4. Angemessene Analyse der wichtigsten nichtfinanziellen Leistungsindikatoren

a) Umweltbelange

Für uns besteht Umweltbewusstsein in einem Ressourcen schonenden Betrieb im Verbrauch sowie in der Entsorgung. Dieses Selbstverständnis ist integraler Bestandteil des lokalen, regionalen und globalen unternehmerischen Handelns. Nachhaltigkeitsinvestitionen bekommen zunehmend eine immer höhere Bedeutung in der Investitionstätigkeit.

b) Arbeitnehmer:innenbelange

Da die Arbeitnehmer:innen einen wesentlichen Erfolgsfaktor für die Gesellschaft darstellen, wird größter Wert auf laufende Mitarbeiterschulung gelegt. Diese Schulungen erfolgen einerseits über öffentliche Einrichtungen und andererseits werden auch laufend firmeninterne Schulungen angeboten.

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

1. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Die IG Immobilien Management GmbH ist Teil der IG-Gruppe. Die IG-Gruppe versteht sich als Full-Service-Dienstleister im Immobilien-Bereich und bietet ihren Kunden Dienstleistungen der Immobilienvermittlung, Immobilienverwaltung, Shopping Center Management, Asset Management kaufmännisches und technisches Facility Management sowie Projektmanagement und Projektentwicklung an.

Auf Basis der existierenden laufenden Liquiditätsplanung kann aus heutiger Sicht festgestellt werden, dass liquide Mittel zur Bedienung der Verbindlichkeiten ausreichend vorhanden sind.

In den folgenden Geschäftsjahren sind einige Herausforderungen insbesondere im Zusammenhang mit dem Klimawandel und den dazu erlassenen neuen gesetzlichen Vorgaben (zB NaBeG, EU-Taxonomie) zu bewältigen und werden erhebliche Investitionen in die Modernisierung des betreuten Gebäudebestandes erfordern. Dies wird sich in einer schwerpunktmäßigen Verschiebung der Dienstleistungen in den Bereich der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten widerspiegeln. Dafür werden im Unternehmen entsprechende Kompetenzen und Ressourcen aufgebaut.
Aus heutiger Sicht wird man auch im kommenden Jahr die Planzahlen erreichen können.

2. Wesentliche Risiken und Ungewissheiten

Um den steigenden Anforderungen an das Risikomanagement gerecht zu werden, wurde im Jahr 2023 eine neue eigene Risiko Management Position in der IG Immobilien Management GmbH geschaffen und personell besetzt.

a) Mieteinnahmen

Die Gesellschaft verfügt über keinerlei Eigenimmobilien.

b) Standort

Die Gesellschaft ist aktuell in einem ursprünglich selbst errichteten Gebäude nur eingemietet.

c) Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko bezeichnet das Risiko, jederzeit die erforderlichen Finanzmittel zur fristgerechten Begleichung eingegangener Verbindlichkeiten aufbringen zu können. Die Finanzierungspolitik des Unternehmens ist auf eine langfristige Finanzplanung abgestimmt und wird laufend überwacht. In diesem Zusammenhang wird auf die Darstellung der Fälligkeiten in der Bilanz sowie auf die im Lagebericht angeführten Zahlen zur Geldflussrechnung verwiesen.

d) Versicherungsschutz

Da nicht alle Risiken vollständig versicherbar sind bzw. Versicherungen gewisse Risiken ausschließen (Terrorakte, Krieg, ausländische Unruhen, chemische oder biologische

Kontamination), kann das Eintreten gravierender Schadensfälle den Wert der Immobilien entschädigungslos vermindern. Solche Schadensfälle können den Wert der betroffenen Immobilien im Immobilienportfolio massiv reduzieren.

e) Personalrisiken

Das Know How und der Kundenkontakt in einem Dienstleistungsbetrieb sind sehr wichtig, daher ist die Fluktuation von Mitarbeitern ein mittleres Risiko für die IG Immobilien Management GmbH. Dies trifft uns insofern, da wir uns einem gewissen Qualitätsstandard gegenüber verpflichtet sehen und unsere Kunden dies auch von uns erwarten. Auch das Risiko eines Ausfalls von Mitarbeitern durch Krankheit ist ebenfalls zu erwähnen, wobei wir eine ständige Evaluierung und Beobachtung von Urlauben (Erholungsphasen) zu Krankheitstagen durchführen. Des Weiteren versuchen wir durch mitarbeiterfördernde Motivationsmaßnahmen und Personalbindungsprogrammen dieses Personalrisiko abzufedern.

f) Operative Risiken

Das operative Risiko in der IG Immobilien Management GmbH wird als gering eingestuft, da ein sehr strukturiertes Managementsystem, das IKS auf die aktuellen neuen Herausforderungen angepasst eingeführt und genau definierte Berichts- und Kompetenzebenen festgelegt wurden.

g) Geschäftsrisiken

Das Geschäftsrisiko in der Immobiliendienstleistung, insbesondere bei Projektmanagementleistungen ist mittelmäßig bis hoch. Die Gefahr einer falschen „Beratung" bzw. Umsetzung einer Leistung ist vorhanden. Insbesondere im Facility Management, z.B. Betriebsführung von Gebäuden, sind Risiken v.a. durch erhöhte Kosten für den Kunden durch nicht fach- und sachgerechte Dienstleistung möglich. Durch entsprechende Versicherungen wurde Vorsorge getroffen.

h) Zinsänderungsrisiko

Das Zinsänderungsrisiko stellt das Risiko dar, das sich aus der Wertänderung von Finanzinstrumenten, anderen Bilanzposten und/oder zinsbedingten Zahlungsströmen infolge von Schwankungen von Marktzinssätzen ergibt. Das Zinsänderungsrisiko wird iVm der Finanzplanung kontinuierlich überwacht.

i) Derivative Finanzinstrumente

Es werden keine derivativen Finanzinstrumente verwendet.

j) Wirtschaftliche Risiken

Der seit 24. Februar 2022 stattfindende Krieg Russlands gegen den Nachbarstaat Ukraine hat keinen direkten Einfluss auf die Gesellschaft. Die Gesellschaft ist nicht in Russland und in der Ukraine investiert, hat zudem keine russischen/ukrainischen Ankermieter im Portfolio und auch selber keine Ankermieter mit erheblichen Investments in der Ukraine/Russland. Des Weiteren hat die Gesellschaft keine Konten oder Finanzierungen bei ukrainischen/russischen Banken oder bei

Banken, die erheblich gefährdet sind durch Investments in der Ukraine/Russland. Gegen die damit in Zusammenhang stehende Energiekrise sowie sehr hohen Inflationsraten konnte mit entsprechenden Maßnahmen gegengesteuert werden. Mögliche weitere Verschlechterungen des globalen wirtschaftlichen Umfelds, insbesondere potentieller Ausfallsrisiken sowie gesetzlicher Vorgaben betreffend Mietanpassungen, können aktuell aber nicht ausgeschlossen werden.

III. Bericht über die Forschung und Entwicklung

Dem Unternehmensgegenstand zufolge wurden keine Mittel für Forschung und Entwicklung aufgewendet.

Wien, am 25.02.2026

Die Geschäftsführung

Mag. Paul Grassel

MMag. Dr. Hubert Vögel