ANLAGE IV: Lagebericht 2024

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

1. Geschäftsverlauf, Geschäftsergebnis und Lage des Unternehmens

1.1 Geschäft und Rahmenbedingungen

Die Landesimmobilien-Gesellschaft mbH wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 25.05.2001 bzw. Neufassung vom 28.02.2002 errichtet. Am 27.09.2012 wurde von der Generalversammlung eine durchgreifende Änderung und Neufassung des Gesellschaftsvertrages beschlossen.

Die Gesellschaft ist im Firmenbuch des Landesgerichtes für Zivilrechtsachen Graz unter der Firmenbuchnummer 210512b eingetragen. Der Sitz der Gesellschaft ist in Graz.

Der Gesellschaftszweck ist auf den Erwerb, die Nutzung, die Verwaltung, die Vermietung und die Veräußerung von Liegenschaften ausgerichtet. Im Rahmen dieser Geschäftstätigkeit gibt es keine Zweigniederlassungen.

Es werden hauptsächlich die vom Land Steiermark angekauften Liegenschaften an das Land Steiermark zurückvermietet.

Im Zuge der Verwaltungsreform 2011 - 2015 des Landes Steiermark wurde unter anderem das Projekt „Rückführung der Aufgaben der Landesimmobilien-Gesellschaft mbH in die Landesverwaltung" abgeschlossen.
Ziele des Projektes waren insbesondere eine geordnete Rückführung der Aufgaben der Landesimmobilien-Gesellschaft an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, die Optimierung der steuerrechtlichen und finanzierungstechnischen Rahmenbedingungen sowie eine effiziente Gestaltung der sich aus der Rückführung ergebenden landesinternen Zuständigkeitsverteilung.
Der Stichtag für die Aufgabenübertragung an die Landesverwaltung war der 01.07.2013.
Auf Grundlage einer mit dem Land Steiermark abgeschlossenen Rahmenvereinbarung wurde die Durchführung der bisher von der Landesimmobilien-Gesellschaft erbrachten Leistungen im Bereich Hausverwaltung und Baubetreuung für die betroffenen Abteilungen des Landes im Rahmen der Selbstverwaltung geregelt.
Im Jahr 2016 hat die 2. Phase der Eingliederung der Landesimmobilien-Gesellschaft mbH mit der Rückführung der ersten Liegenschaften begonnen.
In dieser ersten Tranche wurden zwei Altenpflegeheime zu Buchwerten an das Land Steiermark veräußert. Wann die Rückführung der nächsten Tranchen erfolgt, ist derzeit offen. Im Geschäftsjahr 2024 wurde keine Liegenschaft an das Land rückgeführt.

1.2 Geschäftsergebnis

Die Erlöse der Gesellschaft resultieren überwiegend aus Mieterlösen und sonstigen Erträgen aus mietvertraglichen Vereinbarungen. Im Zusammenhang mit der Verwaltungsreform des Landes Steiermark wurde ab 2012 ein neues Mietmodell vereinbart, dass anstelle von bisherigen Finanzierungsmieten gutachterlich festgestellte, marktkonforme Mieten vorsieht.

Die Umsatzerlöse aus Mieterträgen, aus Verwaltungsentgelten und aus Baubetreuung betrugen im abgelaufenen Geschäftsjahr EUR 29.611.844,80 (VJ EUR 27.692.149,78).

Zur Abdeckung des durch die Mietanpassung resultierenden Finanzmittelbedarfes wurde mit dem Land Steiermark eine Ergebnisabführungs- und Finanzierungsvereinbarung getroffen.

Die Veränderungen des Bestandes an noch nicht abrechenbaren Leistungen in Höhe von EUR -4.410.232,84 (VJ EUR 2.717.988,96) betreffen den Neubau der Fleischverarbeitung der LFS Hatzendorf, die Generalsanierung der Küche der LFS Vorau, den Werkstätten Neubau des ABZ Hafendorf, den Zubau bei der LFS Neudorf, das PV- und Wasserstoffprojekt an der LFS Grabnerhof und Stallbau bei der LFS Kirchberg.
Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von EUR 50.314.006,22 (VJ EUR 43.056.783,31) beinhalten Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen in Höhe von EUR 0,00 (VJ EUR 946.526,59), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 271.640,34 (VJ EUR 800,00), übrige Erträge, wie mietvertraglich vereinbarte Betriebskostenerlöse in Höhe von EUR 22.717.658,15 (VJ EUR 14.759.086,21), der Aufwands- und Liquiditätszuschuss des Landes in Höhe von EUR 24.244.220,87 (VJ EUR 24.690.625,58) sowie sonstige Erträge in Höhe von EUR 3.080.486,86 (VJ EUR 2.659.744,93).

Der Betriebsleistung in Höhe von EUR 75.515.618,18 (VJ EUR 73.466.922,05) stehen bezogene Herstellungsleistungen in Höhe von EUR 4.248.713,98 (VJ EUR 4.986.746,83), Aufwendungen für vermietete Gebäude aus Instandhaltungs- und Betriebskostenverrechnung in Höhe von EUR 31.064.543,70 (VJ EUR 28.957.959,61), der Personalaufwand für DienstnehmerInnen der Landesimmobilien-Gesellschaft mbH in Höhe von EUR 655.063,09 (VJ EUR 563.826,99), planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen in Höhe von EUR 23.137.002,97 (VJ EUR 21.812.037,47), sowie sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von EUR 1.035.920,48 (VJ EUR 1.139.571,73) gegenüber.

Das Betriebsergebnis beträgt EUR 15.374.373,96 (VJ EUR 16.006.779,42). Die Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 15.831.648,68 (VJ EUR 15.691.433,74) und die Zinserträge in Höhe von EUR 458.094,90 (VJ EUR 280.459,32) ergeben ein negatives Finanzergebnis in Höhe von EUR 15.373.553,78 (VJ EUR 15.410.974,42). Die Differenz zum Vorjahr ergibt sich aufgrund des niedrigeren EURIBOR-Zinssatzes.

Die Zinserträge resultieren aus verrechneten Zinsen für ein gewährtes Darlehen an das Land Steiermark sowie aus Guthaben auf Bankkonten. Die Zinsaufwendungen betreffen die Zinsen sowie die Haftungsprovision des Landes Steiermark für Fremdmittelaufnahmen, die von der Landesimmobilien-Gesellschaft mbH einerseits zum Ankauf von Liegenschaften und andererseits zum Zweck der Finanzierung von Bauprojekten in Anspruch genommen werden.

Die Steuern von Einkommen und Ertrag betreffen die Körperschaftssteuer für das laufende Wirtschaftsjahr 2024 in Höhe von EUR 820,18 (VJ EUR 595.805,00).

1.3 Ertragslage

Kennzahlen in Millionen EURO	2024	2023	2022
Umsatzerlöse	29,612	27,692	25,342
Betriebserfolg	15,374	16,007	4,920
Investitionen	16,7	23,1	14,2
Abschreibungen	23,137	21,812	21,302
Finanzergebnis	-15,374	-15,411	-4,902

Im Geschäftsjahr wurde ein Umsatz in Höhe von EUR 29.611.844,80 erzielt. Der Umsatz erhöht sich gegenüber dem Vorjahr um 6,93 % aufgrund der Indexerhöhung der Mieteinnahmen.

Das Betriebsergebnis betrug EUR 15.374.373,96, das ergibt im Vergleich zum Vorjahr eine Verringerung um 3,95 % im Wesentlichen aufgrund der höheren Abschreibung auf das Anlagevermögen.

1.4 Vermögenslage

Die Kennzahl Working Capital Ratio (kurzfristiges Umlaufvermögen EUR 28.290.577,65 / kurzfristiges Fremdkapital EUR 33.590.569,45) ergibt 84,22 % (Vorjahr 62,39 %)

Die Gesellschaft weist ein Eigenkapital in Höhe von EUR 9.269.117,68 (Vorjahr EUR 9.269.117,68) aus.

Die Eigenmittelquote gemäß § 23 URG liegt bei 2,3 % (Vorjahr EUR 2,1 %) und die Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 URG bei 19,1 Jahren (Vorjahr 21,6 Jahren). Auf Grund dieser Kennzahlen ist die gesetzliche Vermutung eines Reorganisationsbedarfes gemäß URG gegeben. Ein Gutachten bewertet die Fortbestandsprognose der Gesellschaft positiv, sodass kein Reorganisationsbedarf vorliegt.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden Investitionen in Höhe von EUR 16,7 Mio. getätigt:

Zubauten und Sanierungsmaßnahmen in den Landwirtschaftlichen Berufsschulen	EUR	7,0	Mio.
Sanierungsmaßnahmen Landesjugendhäuser	EUR	0,6	Mio.
Zubauten und Sanierungsmaßnahmen in Berufsschulen und Berufsschulinternaten	EUR	7,0	Mio.
Sanierungsmaßnahmen in Sozialeinrichtungen und Kulturgebäude	EUR	0,1	Mio.
Brandschutzmaßnahmen und barrierefreie Erschließungen in Bezirkshauptmannschaften	EUR	0,4	Mio.
Sanierungsmaßnahmen Wohnhäuser	EUR	1,6	Mio.

1.5 Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

	2024 TEUR	**2023** TEUR
Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	-3.549	27.342
Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	-16.700	-22.952
Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	3.510	10.481
Nettogeldfluss gesamt	-16.739	14.871
Liquide Mittel zu Jahresbeginn	19.204	4.333
Liquide Mittel am Jahresende	2.464	19.204

2. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

2.1 Umwelt und Arbeitnehmerbelange

Im Sinne der von der Steiermärkischen Landesregierung getroffenen Beschlussfassung über die Leitlinien für die Geschäftspolitik der Landesimmobilien-Gesellschaft mbH werden die Ökologisierung und die energieeffiziente Bewirtschaftung der Immobilien nachhaltig verfolgt.

3. Risiken und Ungewissheiten

Die Landesimmobilien-Gesellschaft mbH vermietet den Großteil ihrer Immobilien an den 100% Gesellschafter Land Steiermark. Das Ausfallsrisiko bei den Forderungen ist daher als unwahrscheinlich einzustufen.
Durch den hohen Bestand an Fremdfinanzierung aus Anleihen, Bankdarlehen und Gesellschafterdarlehen, stellt grundsätzlich die Zinsentwicklung eher ein Risiko dar.

Die tatsächliche Realisierung von geplanten Bauprojekten an vom Land Steiermark angemieteten Objekten bedarf nach dem sogenannten Bestellerprinzip der entsprechenden Beschlussfassungen der Steiermärkischen Landesregierung und dem Landtag Steiermark.

4. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

In der Prognoserechnung der Gesellschaft wurden nur Projekte berücksichtigt, welche auf Grund der vertraglichen Vereinbarungen mit dem Land Steiermark und im untergeordneten Ausmaß auch mit anderen Vertragspartnern wie privaten Auftraggebern abgewickelt werden und Großteils durch Beschlussfassungen in der Steiermärkischen Landesregierung und dem Steiermärkischen Landtag gesichert sind.

Die zum Zweck der Finanzierung des Ankaufes der Gebäudegruppen sowie zur Vorfinanzierung von Bauprojekten in diesen Gebäudegruppen im Jahresabschluss ausgewiesenen Anleihen und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden fast ausschließlich durch Haftungserklärungen des Landes Steiermark gegenüber den jeweiligen Kreditinstituten besichert.
Im Jahr 2024 wurden weitere Darlehen in Höhe von EUR 3,3 Mio. vom Land Steiermark übernommen bzw. umgeschuldet.

4.1 Ausblick

Wie in Punkt 1.1 erwähnt, beabsichtigt das Land Steiermark die Rückführung der Liegenschaften der LIG an das Land. In diesem Zusammenhang ist beabsichtigt die nicht Wohngebäude ausgenommen Sonderimmobilien bis zum Jahr 2025 an das Land zu veräußern. Die diesbezüglichen Entscheidungen des Eigentümers werden im Frühsommer 2025 erwartet.

Für das Jahr 2025 wird ein Jahresumsatz in Höhe von ca. EUR 31,0 Mio. erwartet.

Aus der Realisierung diverser Bauprojekte wird für das Jahr 2025 mit Investitionen in Höhe von EUR 16,1 Mio. gerechnet.

Die Planrechnung für das Jahr 2025 weist ein negatives Ergebnis vor Steuern in Höhe von EUR 21,0 Mio. aus, das vom Land Steiermark durch einen Aufwands- und Liquiditätszuschuss abgedeckt werden wird.

5. Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft tätigt im Rahmen ihres Geschäftszweckes selbst keine Forschung und Entwicklung. Sie ist aber als Partner bei zwei Forschungsprojekten beteiligt.

Die Forschungsprojekte der AEE-Intec sind

- Building Twin

Hier geht es um die Erschaffung von digitalen „Gebäudezwillingen", welche ein digitales Modell von Gebäuden mit allen für den Betrieb erforderlichen bzw. hilfreichen Informationen enthalten. Dies soll die künftige Bewirtschaftung der Liegenschaften deutlich erleichtern und effizienter gestalten.

- Renvelope

Bei diesem Forschungsprojekt geht es um die Entwicklung von großflächigen Fassadensanierungen zur thermischen Verbesserung von beispielsweise Schulgebäuden. In die neue vorgefertigte Gebäudehülle sollen auch haustechnische Komponenten integriert werden und so der bauliche Eingriff im Gebäude reduziert werden.

Graz, am 04.06.2025



.....

Mag. Martin Pölzl
(Geschäftsführer)