Lagebericht für das Jahr 2025

1) Bericht über den Geschäftsverlauf und Darstellung des Geschäftsergebnisses

1.1 Geschäftstätigkeit und Rahmenbedingungen

Die Gesellschaft ist als Facility Management Unternehmen und interner Serviceprovider im Bereich Erste Group Konzern erfolgreich tätig. Die Gesellschaft betreut insgesamt eine Fläche von rd. 194.000 m². Der Umfang der laufenden Aufgaben umfasst im Geschäftsjahr 2025 folgende Bereiche:

- **Flächenmanagement**
  In diesem Segment übernimmt die Gesellschaft Aufgaben in Bezug auf Umsetzung von Belegungsvorgaben (Desksharingrate), Arbeitsplatzevaluierung, Adaptierungen der Flächen bei Spezialerfordernissen für den jeweiligen Mieter, Übersiedlungen etc.

- **Liegenschaftsverwaltung**
  Die Gesellschaft ist Hauptmieterin in den Objekten Erste Campus und Canetti Tower. Über ein eigenes Abwicklungstool werden beide Standorte verwaltet und somit bietet die Gesellschaft ein Rundum-Paket für die Verwaltung dieser beiden Standorte.

- **Betriebsführung**
  Unter diesen Punkt fallen Tätigkeiten zu Themen wie Instandhaltung, Sicherheit, Einsatz technische Leitstelle, Umweltmanagement sowie Energiemanagement & -beschaffung.

- **Serviceleistungen**
  In diesem Geschäftsbereich organisiert die Gesellschaft externe und interne Postdienste, Reinigung sowie die Betreuung des Fuhrparks.

- **Abwicklung von Bau- & Planungsprojekten**
  Die Gesellschaft organisiert die Errichtung neuer Beratungszentren und Outlets ebenso wie Sanierung, Um- und Rückbauten der bestehenden Flächen. Weiters werden bestehende Filialstandorte mit dem Fokus auf „Klima-aktive“ Ziele optimiert. Die Ausrollung des Rebrandings sowie Unterstützung bei der Umsetzung neuer Filialstrategien werden ebenfalls durch die Gesellschaft umgesetzt.

1.2 Kundenstruktur

In der Funktion als interner FM Serviceprovider serviciert die Gesellschaft fast ausschließlich Unternehmen des Erste Group Konzerns, im wesentlichen Erste Group Bank, Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen, Salzburger Sparkasse (bis 31.07.2025) Tiroler Sparkasse und weitere einzelne Sparkassen, für welche Leistungen im Zuge von Bauprojekten, Postdienstleistungen, Alarmaufschaltungen und sicherheitstechnische Evaluierungen erbracht werden.

In der Funktion als zuständige Hausverwaltung erbringt die Gesellschaft Leistungen für das Headquarter der Erste Group (Erste Campus) und der Salzburger Sparkasse (bis 31.07.2025).

In der Funktion der Gesellschaft als Hauptmieter, sowie auch in weiterer Funktion als Vermieter zählen alle, vorwiegend interne, aber auch externen Nutzer des Erste Campus und des Canetti Towers zu den Kunden.

1.3 Organisation und Personal

Sitz der Gesellschaft ist Wien mit zwei weiteren Betriebsstätten in Salzburg und Innsbruck.

Die Gesellschaft ist funktional entsprechend der in Punkt 1.1 beschriebenen Tätigkeitsfelder aufgebaut und flach organisiert.

Mit Ende 2025 sind 109 Mitarbeiter:innen (Headcount, ausschließlich Angestellte) in der Gesellschaft direkt und weitere 10 dienstüberlassene Mitarbeiter:innen aus anderen Konzerngesellschaften aktiv beschäftigt.

Die Gesellschaft ist organisatorisch, wirtschaftlich und finanziell in den Erste Group Konzern eingegliedert.
Die Gesellschaft ist zudem in die umsatzsteuerliche Organschaft der Erste Group Bank AG als Organgesellschaft eingegliedert

Im Jahr 2025 kam es im Zuge der Verschmelzung der Salzburger Sparkasse Bank Aktiengesellschaft in die ERSTE Bank der oesterreichischen Sparkassen AG zum Ankauf der Gesellschaft SZG Dienstleistungsgesellschaft mbH von der Salzburger Sparkasse durch die OM.
Die erworbene Gesellschaft führt Reinigungsleistungen in Räumlichkeiten der Salzburger Sparkasse, jetzt ERSTE Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, durch. Für das Jahr 2026 ist geplant, diese Gesellschaft in die Mundo FM & S GmbH zu verschmelzen, welche ebenfalls für die Reinigungsleistung (in den östlichen Bundesländern) zuständig ist.

1.4 finanzielle Leistungsindikatoren

Gewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	2025	2024	Änderung
Umsatzerlöse	73.210	71.882	1,8%
Veränderung des Bestandes an noch nicht abrechenbaren Leistungen	0	0	0,0%
Sonstige betriebliche Erträge	1.003	2.068	-51,5%
Aufwendungen für Material und sonst. bez. Herstellungsleistungen	-50.684	-51.779	-2,1%
Personalaufwand	-10.938	-10.258	6,6%
Abschreibungen	-4.424	-4.361	1,4%
Sonst. betriebliche Aufwendungen	-5.886	-4.299	36,9%
Betriebsergebnis	**2.281**	**3.254**	-29,9%
Erträge aus Beteiligungen	0	0	0,0%
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge/Aufwendungen	48	-332	114,3%
Finanzergebnis	**48**	**-332**	114,3%
Ergebnis vor Steuern	**2.329**	**2.922**	-20,3%
Steuern vom Einkommen	902	-1.220	174,0%
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	**3.231**	**1.701**	89,9%

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge ergibt sich aus Steuerguthaben der Jahre 2014 – 2017 und aus einer Auflösung der gebildeten Drohverlustrückstellung im Jahr 2024, da es im Canetti Tower Änderungen bei Mietverhältnissen gab.

Neben den allgemeinen Preissteigerungen für vom Markt für sonstige betriebliche Aufwendungen führte eine Dotierung der Drohverlustrückstellung und höhere Instandhaltungsaufwendungen zu den erhöhten Ausgaben in 2025.

Die Steigerung des Personalaufwandes erklärt sich hauptsächlich durch die Indexanpassungen der Gehälter.

Diese Drohverlustrückstellung ist ebenfalls für die Veränderung im Punkt Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge/Aufwendungen verantwortlich, da diese über die gesamte Laufzeit verzinst wird.

Der Überschuss von Steuern vom Einkommen resultiert aus Gutschriften der Vorjahre.

Ertragstruktur

in TEUR	2025	2024	Änderung
Umsatzerlöse	73.210	71.882	1,8%
Bestandsveränderungen	0	0	0,0%
Sonstige betriebliche Erträge	1.003	2.068	-51,5%
Zinsen und ähnliche Erträge	543	573	-5,2%
Betriebsleistung	**74.755**	**74.523**	0,3%

Aufwandstruktur

in TEUR	2025	2024	Änderung
Personalaufwand	10.938	10.258	6,6%
Materialaufwand	50.684	51.779	-2,1%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.886	4.299	36,9%
Abschreibungen und Amortisation	4.424	4.361	1,4%
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	495	905	-45,3%
Verwaltungsaufwand	**72.427**	**71.601**	1,2%

Bilanz

in TEUR	2025	2024	Änderung
Aktiva			
immaterielle Vermögenswerte	26	55	-52,3%
Sachanlagen	28.640	32.325	-11,4%
Finanzanlagen	220	18	1105,2%
Vorräte	185	217	-14,6%
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	4.430	5.422	-18,3%
Kassenbestand und Guthaben	9.389	6.156	52,5%
aktive latente Steuern	751	962	-22,0%
Rechnungsabgrenzungsposten	0	14	-100,0%
Summe der Vermögenswerte	**43.640**	**45.168**	-3,4%

Passiva und Eigenkapital			
Gesamtes Eigenkapital	26.108	27.877	-6,3%
Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	114	133	-14,5%
Rückstellungen	12.226	11.763	3,9%
Verbindlichkeiten	4.683	4.834	-3,1%
Rechnungsabgrenzungsposten	509	561	-9,3%
Summe der Verbindlichkeiten und Eigenkapital	**43.640**	**45.168**	-3,4%

Die Entwicklung der Sachanlagen erklärt sich durch die laufenden Abschreibungen.
Die Steigerung der Finanzanlagen erklärt sich durch den Zukauf der SZG Dienstleistungsgesellschaft mbH.

Die Erhöhung des Kassabestands und Guthaben ergibt sich einerseits aus der Vollvermietung des Campus und des Towers, aus einem Überschuss der Betriebskosteneinnahmen, die sich ebenfalls in den erhöhten Verbindlichkeiten widerspiegeln und aus einer Steuergutschrift betreffend Erstausstattung am Campus.

Die Reduktion der aktiven latenten Steuern resultiert im Wesentlichen aus Bewertungsunterschieden zwischen den unternehmensrechtlichen und den steuerrechtlichen Wertansätzen beim Anlagevermögen.

Spezielle Kennzahlen:

Die Eigenmittelquote sinkt im Jahr 2025 auf 59,83% (VJ 61,72%)

Die fiktive Schuldentilgungsdauer steigt im Berichtsjahr auf 0,95 Jahre (VJ 0,77 Jahre)

Die Eigenkapitalrentabilität steigt im Berichtsjahr aufgrund des positiven Jahresergebnisses um 12,4% (im VJ 6,1%).

Der Personalaufwand pro Beschäftigtem (Headcounts) stieg auf TEUR 90,4 gegenüber dem Jahr 2024 (VJ 85,3).

1.5 Nichtfinanzielle Leitungsindikatoren

1.5.1 Unternehmens- bzw. konzerninterne Indikatoren

Aufgrund der Attraktivität des Standortes beim Hauptbahnhof war im Jahr 2025 die Vermietungssituation aller Flächen - sowohl intern genutzt als auch drittvermietet - stabil. Für den im ersten Quartal 2025 auslaufenden Mietvertrag eines externen Drittmieters am Canetti Tower konnte unmittelbar im Anschluss ein Vertrag mit einem Nachmieter abgeschlossen werden.

Die Geschäftsbeziehungen mit den sonst fast ausschließlich konzerninternen Kunden werden mittels Rahmenverträgen und SLAs abgeschlossen und sind gesamthaft stabil, ebenso die Auftragslage sowie die zukünftige Auftragsentwicklung. Es waren und sind keine Vertragskündigungen zu erwarten.

1.5.2 Externe Indikatoren

Die aufgrund der in den Vorjahren gesamtwirtschaftlichen Entwicklung massiv gestiegenen Energiepreise und Inflationsraten haben sich im Laufe des Jahres 2025 wieder auf ein angemessenes Niveau eingependelt. Dennoch erfolgt weiterhin eine laufende Evaluierung der Beschaffungssituation am Markt, ein zyklischer Energieankauf von Tranchen unter Einbeziehung von Experten und eine laufende Beobachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Das Risiko eines eventuell erneut volatilen Energiemarktes kann zudem überwiegend über die Betriebskosten an die Mieter weiterverrechnet werden.

Die in den letzten Jahren stattgefundenen wesentlichen Änderungen in der Arbeitswelt, besonders bei der Arbeits(platz)organisation, sowie Automatisierung und Digitalisierung, wurden im Geschäftsjahr 2025 weiter institutionalisiert und im operativen Business stärker verankert. Eventuelle Unsicherheiten hinsichtlich Unternehmensfortführung bestehen dahingehend keine.

2) Nachhaltigkeit

Die Gesellschaft ergreift laufend Maßnahmen und setzt ihre Bemühungen stetig fort, um Nachhaltigkeit im Rahmen der Geschäftstätigkeit zu etablieren und weiterhin auszubauen. Folgende Maßnahmen wurden bereits umgesetzt, sowohl im eigenen Bereich als auch für den gesamten Erste Group Konzern in Österreich:

- Regenwassernutzung mittels Zisternen
- Sammlung Kaffeesatz als Düngemittel für die Pilz-Zucht, dieser wurde aber Ende des Jahres seitens des Lieferanten gekündigt
- Zuführung alter IT-Geräte zu einem Refurbishment Prozess nach Ablauf der Nutzungsdauer
- Gesamte Erste Campus Errichtung sowie jegliche Investments erfüllen sowohl das ÖGNI als auch das DGNB Platin Zertifikat
- Auszeichnung des angemieteten Canetti Tower mit einer LEAD-Zertifizierung
- Betrieb einer Photovoltaik Anlage am Dach des Erste Campus
- Produktion von Eigenkälte
- Nutzung der Geothermie für Heizung und Kühlung
- Umsetzung diverser Maßnahmen zur nachhaltigen Reduktion der Beleuchtung am Erste Campus und Canetti Tower
- Bezug von 100% Ökostrom
- Nutzung der Abwärme aus der Kälteanlage zur Vorkonditionierung der Lüftungsanlage
- Car Policy: Grundsatzentscheidung für 100% E-Mobilität
- Verwertung von Biomüll zu Humus in Wurmkisten in mehreren Teeküchen
- Fertigstellung der E-Ladestationen um weitere 50 Ladepunkte
- Umstieg der Reinigungsmittel auf Ökoreiniger

Für das Geschäftsjahr 2026 sowie die Folgejahre sind folgende Maßnahmen geplant:

- Sukzessiver, weiterer Einbau von MSR-Steuerungstechnik in weiteren 5 Filialen für Energieregelung/-optimierung (in 2025 bereits für 33 Filialen umgesetzt)
- Umsetzung weiterer Optimierungen in Bezug auf Standorte und Filialöffnungszeiten, Hauptaugenmerk auf Operative Excellence und Filialadaptierungen, -umbauten mit Schwerpunkt „Klima aktiver“ Umsetzung
- Digitalisierung: verstärkter Einsatz von elektronischen Medien und Abwicklungstools, Erhöhung des Automatisierungsgrades in Geschäftsprozessen, dadurch Effizienzsteigerung und Ressourcenreduktion
- Revitalisierung/ Umbau von Standorten außerhalb des ERSTE Campus sollen im Hinblick auf PV-Anlagen, E-Ladestationen für Autos, sowie Dämmschutzmaßnahmen durchgeführt werden.
- Verschmelzung der Töchter Mundo FM & S GmbH und der SZG Dienstleistungsgesellschafts mbH
- Ausbau Fahrradgarage und -garderobe
- Implementierung ISO Zertifizierung 9001 in der OM Objektmanagement GmbH
- Planung und Start des Projekts Erneuerung der Zutrittskontrolle am ERSTE Campus

Die Gesellschaft steht im ständigen Austausch mit konzerninternen Abteilungen und externen Consultants, um die bestehenden Maßnahmen zu evaluieren und auch laufend zu verbessern sowie neue Nachhaltigkeitsfelder zu erschließen.

3) Wesentliche Vorhaben für das Geschäftsjahr 2026 und Unternehmensentwicklung

Neben den unter Punkt 1.1 beschriebenen Tätigkeitsbereichen des Unternehmens wird 2026 der Fokus auf folgenden Schwerpunkten liegen:

- Laufende Evaluierung und Erweiterung von Maßnahmen zur Nachhaltigkeit
- Laufende Optimierung von Geschäftsprozessen unter Berücksichtigung von verstärkter Automatisierung und Einsatz von Künstlicher Intelligenz
- Implementierung ISO 9001 Zertifizierung und damit einhergehend der Evaluierung und Optimierung der internen Geschäftsprozesse.

Die Gesellschaft ist interner Serviceprovider des Erste Group Konzerns und demnach sind die zukünftigen Geschäftsschwerpunkte großteils von Konzernentscheidungen beeinflusst.
Aufgrund der bisherigen Konzernstrategie und der sehr positiven Geschäftsentwicklung des Erste Group Konzerns, sowie der aktuellen Risikoeinschätzungen ist weiterhin von einer positiven Geschäftsentwicklung der Gesellschaft auszugehen.

4) Risikomanagement und internes Kontrollsystem

4.1 Relevante Risiken und Ungewissheiten

Die Gesellschaft ist als konzerninterner Servicedienstleister keinen wesentlichen Risiken (z.B. Leerstandrisiken) ausgesetzt. Die Absicherung des Kundengeschäftes erfolgt auf vertragsrechtlicher Basis durch mehrjährig abgeschlossene Rahmenverträge und SLAs, sowie vorab durch jährliche Planung und Kostenabstimmung mit dem jeweiligen Kunden-unternehmen.

Am Erste Campus ist aufgrund der konzerninternen Nutzerstruktur sowohl von einem sehr geringen Mietausfallsrisiko als auch einem sehr geringen Leerstandsrisiko auszugehen.

Am Canetti Tower ist aufgrund der hohen Attraktivität des Standortes das laufende Leerstandsrisiko ebenfalls als sehr gering einzuschätzen. Dem Leerstandsrisiko am Ende der Gesamtlaufzeit wurde durch Drohverlustrückstellung Rechnung getragen. Das Mietausfallrisiko bei den an externe Dritte vermieteten Flächen ist aufgrund der Bonität der vorhandenen Mieter sowie der Vertragsgestaltung und der vertraglich vereinbarten Sicherheiten ebenso gering.

4.2 Information über allfällige Risiken

Österreichs Wirtschaft befand sich 2025 nach zwei Rezessionsjahren in einer leichten Erholungsphase. Das nominelle Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg gegenüber dem Vorjahr um 3,6% an. Bei sehr hoher Inflation lag das reale Wirtschaftswachstum jedoch bei nur 0,4% laut Erste Group Research und 0,5% laut WIFO und IHS.
Im monatlichen Verlauf stieg die Teuerung gegen Jahresende noch deutlich, um im Gesamtjahr mit 3,6% über dem EZB-Ziel von 2% zu liegen. Die im Jahresvergleich gestiegenen Preise für Wohnen, Wasser und Energie sowie für Restaurants und Hotels haben Österreichs Inflation sehr stark erhöht.

Auch das Bauwesen war mit -0,8% rückläufig. Der Markt für Büroimmobilien in Österreich gestaltete sich jedoch trotz wirtschaftlich herausfordernden Umfelds als robust (Anstieg der vermieteten Flächen um rd. 30 Prozent gegenüber 2024 und erhöhte Nachfrage speziell bei hochwertigen Büroflächen (Klasse A+B) in gute Lagen sowie nachhaltigen Flächen für/mit modernen Arbeitswelten (ESG-Konformität). Dem gegenüber wächst bei vielen älteren Bürogebäuden der Investitionsbedarf und die Flächen werden zunehmend schwerer vermietbar. Die Büro-Leerstandsrate in Wien bleibt mit unter 4% weiterhin eine der niedrigsten in Europa.

Für 2026 wird ein weiterer Anstieg der Immobilienpreise (ca. 2,7-3,5%) erwartet. Das Volumen an neuen, fertiggestellten Projekten bleibt voraussichtlich niedrig. Im Fokus stehen weiterhin Nachhaltigkeit (ESG) und moderne, flexible Raumkonzepte, die Arbeits- und Wohnanforderungen (hybrid) kombinieren.

Es bestehen keine Darlehen in Fremdwährung, daher bestehen keine Währungsrisiken. Es sind derzeit keine Zinsabsicherungsmaßnahmen vorhanden bzw. vorgesehen.

4.3 Risikomanagement und Kontrollmaßnahmen

4.3.1 Risikomanagement

- Die Gesellschaft ist als konzerninterner Serviceprovider ausgerichtet, kostengünstig Leistungen für den Erste Group Konzern zu erbringen bzw. sicherzustellen. Diese Leistungen werden – auf Basis von durch die Erste Group Bank AG vorgegebenen Gruppenstandards - in den jeweiligen Kundenverträgen vereinbart.
- Im Zuge des konzerninternen Jahresplanungsprozesses liefert die Gesellschaft für die jeweiligen Kunden eine Budgetvorschau, welche sich nach Genehmigung sowohl beim Kunden als auch bei der Gesellschaft selbst entsprechend abbildet. In diesem Zusammenhang werden auch alle vertraglich vereinbarten Kennzahlen dargestellt.
- Im Rahmen des periodischen Reportings an die Konzernmutter werden alle wesentlichen Daten und Kennzahlen zur Lage des Unternehmens dargelegt.
- Jegliche Beschaffungsprozesse in der Gesellschaft werden durch die Erste Group Procurement GmbH (zentrale Konzernstelle für den Beschaffungsbereich) begleitet.
- Zusätzlich ist die Gesellschaft der Regelkontrolle seitens der Erste Group Bank AG Innenrevision unterzogen.

4.3.2 Kontrollmaßnahmen

- In der Gesellschaft ist ein durchgängiges 4-Augen-Prinzip für alle rechtsverbindlichen Handlungen, Vertragsabschlüsse, etc. etabliert.
- Es bestehen umfassende organisatorische Sicherungsmaßnahmen wie Unterschriftsregelungen und Pouvoirordnungen. Der Einsatz von elektronischen (Rechnungs)Workflows und digitalen Signaturen stellt die Einhaltung dieser Regelungen sowie deren Dokumentation und Nachvollziehbarkeit sicher.
- EDV-technische Kontrollen erfolgen in Form von Zugriffsbeschränkungen auf Systeme und Ordner, sowie durch regelmäßige, verpflichtende Passwortänderungen.
- Die Abbildung des laufenden operativen Geschäfts erfolgt im konzernweit eingesetzten Finanzbuchhaltungssystem SAP, welches eine Vielzahl an automatisierten Kontrollen bietet (Kontenplan, Belegnummern, Steuercodes, etc). Durch die Ausgliederung der operativen Finanzbuchhaltung an die Konzerngesellschaft Erste Group Services GmbH ist ebenso eine zusätzliche Kontrolle sichergestellt.

- Die Durchführung von Plausibilitätsprüfungen und Plan-/Ist-Vergleichen erfolgt auf monatlicher Ebene.
- Das Instrument des Leiterkontrollplans stellt die quartalsweise Prüfung wesentlicher Kontrollmaßnahmen sicher.

5) Sonstige Feststellungen

5.1 Forschung und Entwicklung

Aufgrund der Geschäftstätigkeit sind Forschung und Entwicklung nicht in einer eigenen F&E Abteilung angesiedelt. Es werden daher auch keine eigenen Mittel für Forschung und Entwicklung aufgewendet oder ausgewiesen.

5.2 Konzernkonsolidierung

Die Gesellschaft gehört dem Vollkonsolidierungskreis der Erste Group Bank AG, Wien an.

5.3 Derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft verfügt über keine derivativen Finanzinstrumente zum Stichtag 31.12.2025

5.4 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es gibt nach dem Bilanzstichtag keinerlei Ereignisse oder Vorkommnisse, die das Ergebnis 2025 im Nachhinein beeinflusst hätten.

Wien, am 07.05.2026

Mag. Renate Tomaschek

Petra Antoni