OeAD
student housing

Lagebericht 2025

1 Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

1.1 Tätigkeit der Gesellschaft

Die OeAD-WVGmbH ist ein Dienstleistungsunternehmen, das sich als gemeinnützige Serviceorganisation im Bereich der internationalen Bildungs-, Wissenschafts- und Forschungskooperation in Österreich versteht. Die Hauptzuständigkeit ist die Unterbringung von internationalen Studierenden und Gastforscher:innen in Österreichs Universitätsstädten.

Am 1. Oktober 1998 wurde die OeAD-WVGmbH als ein eigenständiges Tochterunternehmen der OeAD-GmbH gegründet. Im Zeitraum von 1962 bis 1998 war die OeAD-GmbH (vormals Verein Österreichischer Akademischer Austauschdienst) selbst mit der Unterbringung von internationalen Studierenden betraut. Aufgrund der stetig steigenden Nachfrage wurde der Teilbereich Unterbringung jedoch zur Gänze aus dem früheren Verein herausgelöst. Die heutige OeAD-GmbH (Agency for Education and Internationalisation) bleibt aber 100% Gesellschafter der OeAD-WVGmbH.

Mit Hilfe der OeAD-WVGmbH war und ist es nun möglich, den internationalen Studierenden und Gastprofessor:innen die Wohnungs- und Zimmersuche zu erleichtern und ausgezeichnete Rahmenbedingungen für einen erfolgreichen Aufenthalt in Österreich zu schaffen. Das Unternehmen ist somit eine gemeinsame Anlaufstelle für Universitäten, Fachhochschulen, pädagogische Hochschulen, Privatuniversitäten und andere Organisationen im Bildungs-/Forschungsbereich und deren Studierenden in Bezug auf Unterbringungsfragen.

Das Basisprofil der Aufgaben und Dienstleistungen der OeAD-WVGmbH kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Vermittlung, Buchung und Bereitstellung von Unterkünften für internationale Studierende und Gastforscher:innen (auf Anfrage auch österreichische Studierende).
- Instandhaltung der OeAD-Gästehäuser.
- Enge Kooperationen mit Universitäten, Fachhochschulen und anderen akademischen Bildungseinrichtungen, um ihren Studierenden eine optimale Unterbringung zu ermöglichen.

Das allgemeine Leitziel der OeAD-WVGmbH lautet, internationalen Studierenden/Gastforscher:innen durch das Bereitstellen hoch qualitativer Unterkünfte einen optimalen Start in Österreich zu ermöglichen und dadurch eine der wichtigsten Grundlagen für einen erfolgreichen Studienaufenthalt zu sorgen und auf diese Weise den internationalen Wissenstransfer in/nach Österreich zu unterstützen.

Die OeAD-WVGmbH zeichnet sich im Allgemeinen durch flache und stark serviceorientierte Strukturen aus, die eine klare Aufgabenzuteilung erlauben und somit die Eigenverantwortung der Mitarbeiter:innen stärken. Das Unternehmen gliedert sich in Geschäftsführung, unterstützende Abteilungen sowie in zwei Fachabteilungen Infrastruktur & Facility Management und Unterkunftsvermittlung. Die Geschäftsführung bildet durch verantwortungsvolle und kooperative Führung das stabile Rückgrat der Gesellschaft und trägt somit Sorge dafür, dass essenzielles Wissen sowie benötigte Hardware für alle Mitarbeiter:innen bereitstehen. Die Fachabteilungen stellen sicher, dass die Abwicklung der Kernprozesse, Instandhaltung der OeAD-Gästehäuser sowie die Unterkunftsvermittlung reibungsfrei und kundenorientiert erledigt werden.

Die Fachabteilung Unterkunftsvermittlung organisiert, koordiniert und vermittelt die Wohnplätze an internationale und nationale Studierende und Gastforscher:innen:

- Rasche und problemlose Unterkunftsvermittlung
- Bereitstellung aller wichtigen Informationen für internationale und nationale Studierende und Gastforscher:innen
- Grundsätzliche Reihung der einlangenden Anmeldungen nach dem Bewerbungsdatum, um Gleichberechtigung der Anmeldungen sicherzustellen
- Annahme und Bearbeitung von Beschwerden

Die Fachabteilung für Infrastruktur & Facility Management stellt die reibungslose Instandhaltung der OeAD-Gästehäuser und OeAD-Wohnungen österreichweit sicher und steht den Bewohner:innen bei allen technischen Fragen zur Seite:

- Bereitstellung adäquater Ausstattung der Unterkünfte für zukünftige Bewohner:innen
- Koordination des Reinigungs- und Instandhaltungspersonals
- Organisation schneller und zielgerichteter Abhilfe jeglicher Problemstellung

Die OeAD-WVGmbH veranstaltet dieses Jahr bereits zum 16. Mal einen dreiwöchigen universitären Lehrgang (GBS) im Zeichen des ökologischen Bauens. Diese Summerschool mit dem Schwerpunkt „Green. Building. Solutions." vereint die Kompetenz von Universitäten und Fachhochschulen und bietet so den Studierenden eine profunde Ausbildung in diesem Bereich. Auf diese Art und Weise können die Teilnehmenden nicht nur aktives Wohnen in einem Passivhaus erleben, sondern werden von Expert:innen auf diesem Gebiet geschult. Den internationalen Studierenden soll Wissen und Bewusstsein für ökologisches Bauen mitgegeben werden, das sie selbst zu Pionier:innen auf diesem Gebiet macht. Dieses Wissen sollen sie im Anschluss in ihrem Heimatland verbreiten zu können. Mit der AEMS (Alternative Economic & Monetary Systems) wurde 2014 eine zweite Sommeruniversität ins Leben gerufen, ebenso wie bei der GBS, ist auch hier die Universität für Bodenkultur Hauptpartner und vergibt 5 ECTS-Punkte. Beide Sommeruniversitäten fanden im Jahr 2020 und 2021 sehr erfolgreich Online statt, und ab 2022 wieder in physischer Form.

1.2 Wirtschaftliches Umfeld und Branchenentwicklung

Die Nachfrage nach Studierendenheimplätzen ist nach wie vor groß. Besonders Wien, als größte Universitätsstadt im deutschsprachigen Raum, ist sowohl bei österreichischen als auch bei internationalen Studierenden sehr beliebt. Inzwischen gibt es bereits eine Vielzahl privater Anbieter am Markt, deren Mietpreise sich im gehobenen Preissegment (+50%) befinden.

1.3 Geschäftsverlauf 2025

Über das Jahr gesehen wurden mehr als 10.000 vorrangig internationale Studierende und Gastforscher:innen in ganz Österreich untergebracht, die durchschnittliche Aufenthaltsdauer beträgt 3-4 Monate.

Die Nettoinvestitionen lagen bei zirka € 1.961.000 im Jahr 2025 – zum Großteil Ausstattung für das neue Heim in Innsbruck, davon sind rund € 268.000 Anlagen in Bau (neues Objekt in Dornbirn). Der Personalstand betrug im Schnitt 74 (Vorjahr 71) – wobei rund 36% davon eigenes Reinigungspersonal in den OeAD-Gästehäusern (12) ist.

Per 31.12.2025 betrugen die liquiden Mittel (Kassa und Bank) € 1.648.008 (Vorjahr € 1.255.319). Für die Kautionsverbindlichkeiten waren zum Bilanzstichtag insgesamt € 3.000.000 auf Festgeldkonten veranlagt, davon € 500.000 kurzfristig mit einer Laufzeit von 3 Monaten (Vorjahr: € 0) und € 2.500.000 mittelfristig mit einer Laufzeit von 12 Monaten. (Vorjahr € 3.000.000).

1.4 Entwicklung des Ergebnisses

Für die OeAD-WVGmbH ist eine direkte Vergleichbarkeit der Erträge und Aufwendungen für die letzten fünf aufeinanderfolgenden Jahre gegeben. Nach dem Umsatzeinbruch aufgrund von COVID-19 lagen 2021 die Erträge bei rund € 11,53 Mio. (2022 rund € 12,40 Mio., 2023 rund € 14,10 Mio.) Im Jahr 2025 sind sie mit rund € 16,41 Mio im Vergleich zu 2024 (rund € 15,60 Mio) um 5,14% gestiegen. Das Betriebsergebnis ist 2025 mit € 109.882 positiv (2024: € -6.714). Der Jahresüberschuss für 2025 liegt bei € 120.359 (2024: € 67.652).

Bei den Aufwendungen lassen sich die größeren Abweichungen gegenüber dem Jahr 2024 wie folgt begründen:

- Die bezogenen Leistungen sind im Vergleich zum Vorjahr um rund € 352.000 bzw. 3,06 % gestiegen und liegt somit leicht unter der Inflationsrate. Positiv auf das Ergebnis haben sich die sinkenden Energiekosten (rund € 130.000 weniger als 2024) und ein kostengünstiger Vertrag für Internet und Telefon (rund €66.000 weniger als 2024) ausgewirkt.
- Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich im Vergleich um rund € +17.963,33 bzw. +2,31% verändert. Die größten Abweichungen fallen auf die EDV-Betreuung € +17.400, die Spesen Zahlungsverkehr (Online und Bank) € +34.000, Dienstreisen € +31.400, Bewirtung € +5.000, Aufwand KFZ € +5.300 und abgeschriebene Forderungen € +18.000. Im Vergleich zu 2024 gab es um € 3.000

weniger Büromieten, € 37 400 Werbeausgaben, € 10.800 Weiterbildungen und rund € 21.200 weniger Beratungshonorare.

1.5 Personal und Sozialwesen

2025 lag die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter:innen bei 73,58 aktiven Dienstnehmer:innen (ohne Karenz u. ä., 2024: 70,50) - davon 32,58 Arbeiter:innen (2024: 32,00) und 41,00 Angestellte (2024: 38,50). Es gab 0,25 geringfügig Beschäftigte (2024: 0,00) und 1,33 freie Dienstnehmer:innen (2024: 1,33). Im Durchschnitt waren 25,58 Personen Vollzeit und 48,00 Teilzeit beschäftigt (2024: 27,75 bzw. 42,75).

1.6 Finanzielle Leistungsindikatoren

Betriebsleistung (Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge) € 16.407.846 (2024: € 15.606.000)

Betriebsergebnis € 99.882 (2024 € -6.714)

Cash Flow

- aus betrieblicher Tätigkeit € 334.025 (2024: € 150.220)
- aus Investitionstätigkeit € -1.885.799 (2024: € -3.177.645)
- aus Finanzierungstätigkeit € 1.944.463 (2024 € 199.008)
- zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes € 392.689 (2024: € -2.828.417)
- Zahlungsmittelbestand am Ende der Periode € 1.648.007 (2024: € 1.255.319)

Eigenkapitalquote 11,38% (2024: 12,99%)

Eigenkapitalquote = EK x 100 / (Bilanzsumme - Sonderposten Subventionen)

EK = Stammkapital + KapitalRL + GewinnRL + Bilanzgewinn

1.7 Beurteilung der wirtschaftlichen Lage

Die gesetzlichen Eigenkapitalvorschriften werden auch weiterhin erfüllt, eine langfristige substanzielle Erhöhung des Eigenkapitals wäre aber wünschenswert.

1.8 Umweltbelange

Aufgrund der ökologischen Bauweise (Passivhäuser) hat dieses Thema höchste Priorität und nach dem österreichischen Klimaschutzpreis 2013 hat die OeAD-WVGmbH für das Jahr 2014 den Wiener Umweltpreis gewonnen. Im März 2015 wurde mit dem GreenHouse das erste Studierendenheim als zertifiziertes Passivhaus PLUS in Betrieb genommen bzw. mit den PopUp dorms folgte im September 2015 das weltweit erste mobile Studierendenheim in Passivhausstandard. Im Jahr 2016 war die OeAD-WVGmbH mit dem Projekt PopUp dorms erneut für den österreichischen Klimaschutzpreis nominiert, weiters wurde die Sommeruni AEMS als „Best of Austria" für Bildung und nachhaltige Entwicklung ausgezeichnet. 2017 wurde das neue OeAD-Gästehaus mineroom in Leoben mit dem steirischen Holzbaupreis ausgezeichnet. 2018 wurden 2 Projekte für den sehr renommierten Immobilienpreis (FIABCI-AWARD) nominiert, unser OeAD-Gästehaus in Leoben hat den 2. Platz

errungen, Siegerprojekt wurden unsere PopUp dorms, mit denen wir 2019 Österreich bei der Weltveranstaltung in Moskau vertreten haben. Ein weiteres Vorzeigeprojekt (OeAD-Gästehaus Innsbruck) wurde im August 2025 fertiggestellt. Im Jahr 2026 folgt in Dornbirn ein weiteres OeAD-Gästehaus im Passivhausstandard für die FH-Vorarlberg.

2 Forschung und Entwicklung

In Forschung und Entwicklung wurde bisher nicht direkt investiert. Mit den OeAD-Gästehäusern in Passivhausstandard ist die OeAD-WVGmbH aber in diversen Forschungsprojekten indirekt involviert.

3 Bericht über die voraussichtliche Entwicklung und die Risiken des Unternehmens

3.1 Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Im Jahr 2026, rechnen wir wie auch 2025 mit einem operativ positiven Ergebnis. In den nächsten Jahren möchte die OeAD-WVGmbH den eingeschlagenen und erfolgreichen Weg fortsetzen. Zurzeit gibt es Verhandlungen für ein weiteres OeAD-Gästehaus für den Hochschulstandort Graz. Langfristiges Ziel wäre es auch, noch weitere Oead-Gästeäuser in Wien, Salzburg und Klagenfurt zu errichten. Für den FH-Standort Dornbirn wird ebenfalls ein OeAD-Gästehaus (82 Plätze) im Sommer 2026 fertiggestellt werden, somit erstmals an einem „reinen" FH-Standort .

3.2 Wesentliche Risiken und Ungewissheiten

Siehe Punkt 3.3. bzw. 3.4.

3.3 Mögliche generelle Risiken:

A) Es können keine zusätzlichen Fremdheimplätze angemietet werden und es tritt der Fall ein, dass wir nicht alle internationalen Programmstudierenden unterbringen können, was für die jeweiligen Austauschprogramme der Universitäten/FHs sehr negative Auswirkungen hätte. Dies ist in den letzten 31 Jahren nie der Fall gewesen. Sollten wir ausgebucht sein, helfen wir Studierenden selbstverständlich weiter, es könnte sein, dass wir bei Engpässen dann auf kommerzielle Heimträger verweisen müssten, die wesentlich teurer sind.

B) Wir erhalten deutlich weniger Bewerbungen von internationalen Studierenden bzw. es gibt einen unerwarteten Einbruch der Incoming-Zahlen. In diesem Fall könnten Fremdheimplätze reduziert werden, dies ist allerdings nur zu bestimmten Zeiten möglich (Kündigungsfristen) und wirkt daher zeitversetzt auf die Ertragslage (in der Regel Vertragsdauer von einem Jahr).

In Salzburg verfügen wir über signifikant weniger Heimplätze, da wir die Kooperation mit einem Heimträger beendet haben, was ergebnistechnisch negativ für uns ist.

3.4 Risken aufgrund der hohen Energiekosten:

Hier sind keine substanziellen Nachzahlungen zu erwarten.

2. Juni 2026

Mag. Günther Jedliczka
Geschäftsführer