Betriebs- und Vermietungs GmbH

LAGEBERICHT ZUM JAHRESABSCHLUSS 2025
JKU-BETRIEBS- UND VERMIETUNGS-GMBH

1. AUSGANGSLAGE

Die JKU- Betriebs- und Vermietungs- GmbH (kurz: BuV) ist ein 100%-Tochterunternehmen der Johannes Kepler Universität Linz (kurz: JKU) und hat als Verwaltungs-Spin-Off der JKU einen klar definierten Aufgabenbereich. Unternehmensgegenstand der BuV ist die Planung, die Errichtung, die Anmietung, der Betrieb und die Vermietung von Gebäuden, Räumen und Parkplätzen für Zwecke der JKU bzw. deren Partnerinnen und Partnern. Von der Vermietung umfasst sind insbesondere die Gebäude des JKU Science Parks, Flächen am MedCampus sowie am Standort Hagenberg.

Die BuV wurde 2007 gegründet und hat ihr Portfolio im Auftrag der JKU seitdem sukzessive erweitert. Am Anfang wurde das Aufgabenfeld Parkplatzvermietung sowie die Untervermietung des JKU Science Parks von der JKU an die BuV übertragen. Anschließend folgten diverse Ausbauvorhaben: insbesondere der Ausbau Hagenberg mit dem RISC-Institut, die Vermietung von Zusatzflächen am Campus der Medizinischen Fakultät, der Obelisk (Würstelstand mit Werbeflächen), der Merchandise-Shop der JKU sowie das Parkhaus West, welches seinen Vollbetrieb mit September 2024 aufgenommen hat.

2. GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

Im Geschäftsjahr 2025 konnte das beste Jahresergebnis der Unternehmensgeschichte mit einem Ergebnis nach Steuern iHv TEUR 907 (VJ: TEUR 872) erzielt werden. Damit konnte die sehr positive Geschäftsentwicklung aus dem Vorjahr sogar nochmals um 4% übertroffen werden.

Nachdem sich die Ergebnissituation der BuV seit 2021 nachhaltig verbessert hat, sind die Alleineigentümerin JKU sowie die Geschäftsführung der BuV übereingekommen, im Geschäftsjahr 2023 den Ergebnisabführungsvertrag aufzulösen. Hierdurch ergeben sich aus Konzernsicht nun mehrere Vorteile: Stärkung der Eigenkapitalbasis in der BuV, Verbesserung der Liquiditätssituation der BuV sowie erhöhte Resilienz der BuV, falls der Beteiligungsansatz des 50%-Beteiligungsunternehmens OIC in der Zukunft einmal abgewertet werden müsste. Abgesehen vom Parkplatzgeschäft entwickelten sich aus Profit-Center-Sicht alle Geschäftsbereiche der BuV sehr gut.

Im Bereich der Parkraumbewirtschaftung werden im Jahr 2026 weitreichende technische Modernisierungen und Verbesserungen umgesetzt, diese umfassen sowohl die Hardware (zB Installation neuer Schrankenanlagen und Kameras zur automatischen Kennzeichenerkennung) als auch die Software (zB neues Bezahlsystem und damit verbunden Prozessvereinfachungen für die Finanzbuchhaltung). Die Vorarbeiten sind bereits angelaufen, die finale Implementierung des neuen Parkplatz-Systems soll bis Herbst 2026 abgeschlossen und in Betrieb genommen sein.

Die BuV hält keine Zweigniederlassungen und verfügt über keine Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten.

3. FINANZ- UND ERGEBNISSITUATION

Geschäftsergebnis

Das Unternehmen erzielte im Geschäftsjahr 2025 ein positives Betriebsergebnis iHv TEUR 1.123 (VJ: TEUR 1.106), eine leichte Steigerung um 1,5% gegenüber dem Vorjahr. Als wesentlicher positiver Ergebnistreiber ist das PIBS-Entgelt anzuführen, dieses beträgt per 31.12.2025 376 TEUR (VJ: TEUR 384) und wurde zum Bilanzstichtag als Forderung gegenüber der JKU aktiviert. Die Forderung wird nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam und planmäßig im 1. Halbjahr 2026 durch die JKU beglichen. Der Finanzerfolg iHv TEUR -173 (VJ: TEUR -188) ist zwar weiterhin negativ, entwickelte sich im Wesentlichen aufgrund rückläufiger Darlehenszinsen im Zuge der Tilgung der JKU-Kredite aber rückläufig.

Vermögenslage

Das Parkhaus West wurde in der zweiten Jahreshälfte 2024 in Betrieb genommen und ist somit im Geschäftsjahr 2025 erstmals ein volles Kalenderjahr abschreibungswirksam. Der Buchwert des Anlagevermögens hat sich insgesamt um rd. 1% auf TEUR 27.010 verringert (VJ: TEUR 27.299), dies ist im Wesentlichen höherer Abschreibungen der Gebäude im Geschäftsjahr 2025 geschuldet, bedingt durch das Parkhaus West. Zugleich ist es aufgrund der auszahlungswirksamen laufenden Investitionstätigkeit für Infrastrukturprojekte zu einem Abfluss von Liquidität und damit einhergehend zu einer Reduktion der Finanzmittel per 31.12.2025 auf TEUR 3.461 (VJ: TEUR 4.336) gekommen.

Finanzlage

Passivseitig ist das Eigenkapital aufgrund des Jahresüberschusses 2025 iHv TEUR 907 (VJ: TEUR 872) um rd. 8% auf TEUR 12.450 (VJ: TEUR 11.543) angestiegen. Die Verbindlichkeiten haben sich in Summe um rd. 10% auf TEUR 28.159 (VJ: TEUR 31.184) reduziert: Der Rückgang ist zurückzuführen auf stichtagsbezogen niedrigere Außenstände gegenüber Lieferanten (Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen) sowie auf die planmäßigen Tilgungen der Darlehen.

Ertragslage

Die Umsatzerlöse konnten 2025 auf TEUR 16.557 (VJ: TEUR 16.004) gesteigert werden. Die Mietaufwendungen sind in 2025 auf TEUR 10.001 (VJ: TEUR 9.699) angestiegen. Der Betriebs- und Instandhaltungsaufwand beträgt im Geschäftsjahr 2025 TEUR 3.316 (VJ: TEUR 3.350).

4. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Für das Geschäftsjahr 2025 bestehen keine derivativen Finanzinstrumente.

5. RISIKOBERICHT

Die Gesellschaft hat betreffend Verbindlichkeiten nur JKU-Gesellschafterdarlehen zu guten Konditionen und keine Fremdfinanzierungen bei einer Bank, welche ggf. einem erhöhten Zinsrisiko unterliegen. Das Leerstandsrisiko für die BuV ist sehr niedrig. Zum einen ist die größte Mieterin die JKU, welche ihre Anmietungen aufgrund der Globalbudgetzuweisungen (Hinweis: JKU-Globalbudget bis 31.12.2027 vereinbart) des Bundes abgedeckt hat, sehr verlässlich und zum anderen gibt es in der Regel einen Überhang an Drittmieter-Interessenten für BuV-Vermietungsflächen.

6. AUSBLICK

Das Budget 2026 geht von einem gegenüber dem Geschäftsjahr 2025 leicht rückläufigen Jahresergebnis aus, wobei festzuhalten ist, dass das Budget 2026 vorsichtig konzipiert wurde. Nachdem die Schrankenanlagen am JKU-Campus in den letzten Jahren fehleranfällig geworden sind, sollen die Parkplatz-Schranken sowie die Parkplatz-Automaten ersetzt und durch ein neues Parkplatz-System modernisiert werden. Deshalb wurde in der DCF-Bewertung per 31.12.2025 ein Investment von insgesamt EUR 1,0 Mio. für das Geschäftsjahr 2026 hierfür berücksichtigt. Aufgrund der aktuellen Vorbereitungs- und Implementierungsarbeiten für die neue Parkraumbewirtschaftung, die im Herbst 2026 in Betrieb gehen soll, gilt eine Unterschreitung der geplanten Investitionskosten als wahrscheinlich. Die Finanzierung erfolgt ausschließlich durch die BuV (unter Ausschluss von externen Finanzierungsquellen).

Linz, am 20. Mai 2026

Mag. Alexander Freischlager, MBA
Geschäftsführer

Mag. Wolfgang Resch
Geschäftsführer