Lagebericht 2025

zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025
FM-Plus Facility Management GmbH für Wissenschaft + Kultur in NOE
(kurz: FM-Plus)

Rechtliche Grundlagen

Mit Gesellschaftsvertrag vom 29.11.2007 wurde die FM-Plus Facility Management für Wissenschaft + Kultur in NOE gegründet. FM-Plus ist im 100%igem Eigentum des Landes Niederösterreich und im öffentlichen Interesse gegründet. Es ist Zweck des Unternehmens, Institutionen der Wissenschaft und Kultur die erforderliche Immobilieninfrastruktur zur Verfügung zu stellen, diese nach ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten zu bewirtschaften und zu betreuen.

Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf war, wie auch in den Vorjahren, gekennzeichnet von der Fortführung der (Unter)-Vermietungstätigkeit der angemieteten Objekte sowie deren Bewirtschaftung und Verwaltung bzw. Betriebsführungstätigkeiten auf Basis von Immobilienverwaltungs- und Geschäftsbesorgungsverträgen.

FM-Plus verwaltet aktuell Liegenschaften an den Standorten Krems, Klosterneuburg und Tulln im Rahmen von Mietverträgen, Geschäftsbesorgungs- bzw. Immobilienverwaltungsverträgen.
Die Standorte werden jeweils vor Ort durch Betriebsführer und Facility-Manager betreut, die Geschäftsleitung und die kaufmännische Verwaltung aller Standorte befindet sich in Krems.
Es bestehen keine Zweigniederlassungen.

Der Geschäftsverlauf 2025 zeigt neben den üblichen FM-Leistungen (Wartungen, Instandhaltungen, Betriebskosten, etc.) u.a. folgende Maßnahmen:

Für die jeweiligen Standorte wurde im Jahr 2025 die Ausschreibung zu Dienstleistungen im Bereich Pflege Außenanlagen abgeschlossen.
Am Campus Krems wurde im Mai 2024 der Erweiterungsneubau N09 übergeben und war ab dem Jahr 2025 erstmalig im Vollbetrieb.
Im Jahr 2025 wurden weitere Gebäude für ISTA am Campus Klosterneuburg (I08/I30) fertiggestellt, die im Rahmen der Art 15a-Vereinbarung von FM-Plus betreut werden.

Vermögenslage

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt T€ 35 (VJ T€ 35) Das gesamte Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag T€ 1.440 (VJ T€ 1.358).

Die von FM-Plus betreuten Liegenschaften werden vorwiegend den Wissenschafts- und Kultureinrichtungen UWK und ISTA auf Basis bestehender Art 15a B-VG Vereinbarungen zwischen Bund und Land NÖ zur Verfügung gestellt. Die Bedeckung erfolgt im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages zwischen Land NÖ und FM-Plus (umsatzsteuerbares Entgelt für die Geschäftsbesorgung sowie nicht umsatzsteuerbare echte Gesellschafterzuschüsse für Investitionen bzw. für Personalkosten und nicht direkt zuordenbare Gemeinkosten).

Unverbrauchte Landesmittel sind grundsätzlich mit Landesmittel des Folgejahres zu verrechnen bzw. kann der Aufsichtsrat eine andere Verwendung beschließen.
Für die Jahre 2023 und 2024 wurde beschlossen, die unverbrauchten Landesmittel nicht zu verrechnen, sondern bei FM-Plus zu belassen (Verbindlichkeit gegenüber Land NÖ) und in weiterer Folge erst bei den Budgetanträgen ab 2026 und Folgejahre (nach Bedarf) in Verwendung zu bringen.
Zwischenzeitig werden Teilbeträge dieser unverbrauchten Landesmittel beim Land NÖ, Abteilung für Finanzen veranlagt (Forderung gegenüber Land NÖ).

Ertragslage

Die Umsatzerlöse haben sich gegenüber dem Vorjahr um ca. 7,5% erhöht und umfassen Erlöse aus Mietverträgen, Parkraum, Betriebsführung, Betriebs-/Instandhaltungskosten sowie sonstige Umsatzerlöse.
Die Mieten wurden auf Basis der jeweiligen Verträge entsprechend indexiert. Die Steigerung der weiterverrechneten Liegenschaftskosten gegenüber dem Vorjahr ergibt sich aufgrund von angefallenen Instandhaltungsmaßnahmen und vermehrten Sanierungsprojekten im laufenden Jahr sowie der inflationsbedingt steigenden Aufwände.
In den Umsatzerlösen finden sich auch die verwendeten Landesmittel aus Geschäftsbesorgung (umsatzsteuerbares Entgelt für die Geschäftsbesorgung im Rahmen der Art 15a-Vereinbarung).

Die Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen sind gegenüber dem Vorjahr inflationsbedingt und entsprechend der angefallenen Instandhaltungsmaßnahmen und vermehrten Sanierungsprojekten im laufenden Jahr angestiegen.
Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen werden u.a. die erhaltenen Versicherungsvergütungen (zB. größere Wasserschäden) sowie die Auflösung Förderung Investitionen ausgewiesen.

Nach Berücksichtigung des Finanzergebnisses und der Steuern ergibt sich ein Jahresfehlbetrag iHv € 1,8 Mio (VJ € 1,7 Mio). Nach der Auflösung von Kapitalrücklagen wird ein Bilanzgewinn iHv € 0,00 (VJ € 0,00) ausgewiesen.

Kennzahlen der Ertragslage	2025	2024
Umsatzerlöse (TEUR)	17.140	15.943
EGT (TEUR)	- 1.914	- 1.810
EBIT (TEUR)	- 1.857	- 1.734
Umsatzrentabilität in %	-10,80%	-10,90%
Eigenkapitalrentabilität in %	-27,80%	-24,60%
Gesamtkapitalrentabilität in %	-7,10%	-8,00%

Finanzlage

Die Aktivseite zeigt das Anlagevermögen iHv € 4,9 Mio (VJ € 5,2 Mio), Umlaufvermögen iHv € 18,9 Mio (VJ € 17,8 Mio), Aktive Rechnungsabgrenzung iHv T€ 12 (VJ T€ 12) und Aktive latente Steuern iHv T€ 40 (T€ 0).
Insgesamt wurden im Abschussjahr Investitionen iHv T€ 108 (VJ T€ 777) getätigt und in gleicher Höhe wurde ein Investitionszuschuss eingestellt. Bei den wesentlichsten Investitionen im Abschlussjahr

handelte es sich um die Anschaffung von technischen Geräten für die Betriebsführung sowie diverse Software und Hardware für die jeweiligen Standorte. Die Investitionen waren in den Vorjahren deutlich höher aufgrund der im Zeitraum 2016 bis 2024 durchgeführten umfassenden Fenstersanierung am Campus Krems.

Bei den ausgewiesenen Vorräten handelt es sich um regelmäßig benötigte Ersatzteile. Die Bewertung erfolgt zu Einstandspreisen, reduziert um eine entsprechende Abwertung.
Der Festwert wird im Intervall von 5 Jahren überprüft bzw. bei Überschreitung/Unterschreitung eines Schwellenwertes +/- 10 % angepasst. Der Festwert wurde zuletzt im Jahr 2023 angepasst und bleibt im aktuellen Jahr unverändert. Eine Inventur bzw. allfällige Neubewertung wird im Folgejahr durchgeführt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände umfassen vorwiegend Lieferungen und Leistungen aus Vermietertätigkeiten, Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände.
Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten € 7,6 Mio (VJ € 7,6 Mio) mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr. Dieser Betrag wird derzeit beim Land NÖ, Abteilung Finanzen veranlagt.
Die Guthaben bei Kreditinstituten enthalten u.a. auch Treuhandguthaben, die in gleicher Höhe als Treuhandverbindlichkeiten ausgewiesen werden.

Die Passivseite zeigt das Stammkapital iHv T€ 35 (VJ T€ 35), die nicht gebundene Kapitalrücklage iHv T€ 346 (VJ T€ 264), die Gewinnrücklage iHv € 1,06 Mio (VJ € 1,06 Mio) sowie die Investitionszuschüsse iHv € 4,8 Mio (VJ € 5,8 Mio).
Die ausgewiesenen Rückstellungen enthalten die Personalrückstellungen, Rückstellungen für den Jahresabschluss und die Dotierung der Geschäftsbesorgungs- bzw. Betriebskostenabrechnungen.

Die Verbindlichkeiten setzen sich aus den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sowie den sonstigen Verbindlichkeiten zusammen.
Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen unverbrauchte Landesmittel und werden mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr ausgewiesen. Die Verrechnung dieser Beträge erfolgt nach Bedarf bzw. auf Anweisung des Landes NÖ.
Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Beträge, die als Aufwand erfasst wurden, aber erst im Folgejahr zahlungswirksam werden. Diese betreffen insbesondere Verbindlichkeiten aus Lohnabgaben, aus der Abgrenzung von Betriebskosten und Treuhandverbindlichkeiten.

Kennzahlen der Geldflussrechnung	**2025 TEUR**	**2024 TEUR**
Netto-Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.832	- 13.322
Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	- 8.888	- 605
Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	6.556	9.413
Kennzahlen der Vermögens- und Finanzlage	**2025**	**2024**
Nettoumlaufvermögen - Working Capital (TEUR)	6.274	9.826
Eigenkapitalquote in %	26,13%	30,84%

Risikomanagementziele und -methoden

Das interne Kontrollsystem (IKS) der FM-Plus gliedert sich jeweils in Teilbereiche, die wiederrum einzelne Prozesse des operativen Managements enthalten. Diese Prozesse spiegeln im Wesentlichen folgende Grundsätze wider: Transparenz, Vier-Augen-Prinzip, Funktionstrennung, Mindestinformation und Prinzip der „minimalen Rechte". Das IKS ist ein dynamisches System und wird laufend auf Gültigkeit überprüft bzw. optimiert. Weiters besteht für das Land NÖ der „NÖ Public Corporate Governance Kodex", der im Rahmen der Unternehmensführung zu beachten ist und eine Handlungsanleitung zur besseren und strukturierten Steuerung der Unternehmen darstellt. Dieser ist aus Sicht der FM-Plus jährlich auf Einhaltung bzw. Anwendung zu überprüfen.

Zielsetzung ist einerseits die gesetzlichen Bestimmungen zu erfüllen und andererseits die sich aus dem Geschäftsbetrieb ergebenden Risiken zu identifizieren und zu steuern.

Risiken

Die globalen Entwicklungen beeinflussen vorwiegend die Preise für Energie, Dienstleistungen und Personal, was sich zwar auf die Bewirtschaftungskosten auswirkt, wobei diese Kosten einerseits von den externen Nutzern bzw. vom Land NÖ bedeckt werden. Diesbezüglich ergaben sich weder für dieses Geschäftsjahr wesentliche Auswirkungen noch werden solche für das Folgejahr erwartet.
Ein Mietrisiko ist bedingt durch die Mieterstruktur nicht vorhanden und die Bedeckung der Kosten ist aufgrund der Art 15a-Vereinbarungen und des Geschäftsbesorgungsvertrages durch das Land NÖ gesichert.

Forschung und Entwicklung

Im Geschäftsjahr 2025 gab es keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten

Ausblick

Der laufende Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen Land NÖ und FM-Plus ist bis 31.12.2026 befristet. Im Jahr 2026 ist daher vorgesehen, dass eine entsprechende Zusatzvereinbarung betreffend Verlängerung dieser Frist abgeschlossen wird. Zusätzlich werden in diese Vereinbarung weitere Objekte/Liegenschaften eingebunden, die nach Vorgabe des Landes NÖ von FM-Plus voraussichtlich betreut werden sollen.

Das Land Niederösterreich prüft derzeit eine Umstrukturierung im Bereich der Immobilienkompetenz landesnaher Betriebe. Die Abstimmungen dazu sind noch im Laufen.

Krems, am 27.05.2026

Andreas Gmeiner
Geschäftsführer