



BERICHT
über die
PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES
zum 31.12.2024
der
SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft

1070 Wien
Lindengasse 55

Wien, 8.4.2025

200230
DET/KAK

BDO Assurance GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und
Steuerberatungsgesellschaft
Am Belvedere 4, 1100 Wien

Telefon: +43-5-70 375-1000
Telefax: +43-5-70 375-1053
HG Wien, FN 292963d
bdo.at

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung	1
2. Aufgliederung und Erläuterung von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses	2
3. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses	2
Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung und Jahresabschluss und zum Lagebericht	2
Erteilte Auskünfte	2
Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs. 2 und Abs. 3 UGB (Ausübung der Redepflicht)	2
4. Bestätigungsvermerk	4
 BEILAGENVERZEICHNIS	 Beilage
 Jahresabschluss und Lagebericht	
Jahresabschluss zum 31.12.2024	
Bilanz zum 31.12.2024	1a)
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1.2024 bis zum 31.12.2024	1b)
Anhang (einschließlich Anlagen)	1c)
Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1.1.2024 bis zum 31.12.2024	1d)
 Andere Beilagen	
Allgemeine Auftragsbedingungen	1e)
 RUNDUNGSHINWEIS	
Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatischer Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.	

An die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrats der
SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft,
Wien

Wir haben die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 der

**SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft,
Wien,**
(im Folgenden auch kurz "Gesellschaft" genannt)

abgeschlossen und erstatten über das Ergebnis dieser Prüfung den folgenden Bericht:

1. PRÜFUNGSVERTRAG UND AUFTRAGSDURCHFÜHRUNG

Die Jahresabschlussprüfung zum 31.12.2024 wurde von uns im Auftrag des Österreichischen Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband durchgeführt. Der Revisionsverband beauftragte uns den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht gemäß § 243 UGB zu prüfen.

Der Prüfungsvertrag über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 und des Lageberichts gem. § 243 UGB wurde mit dem Revisionsverband abgeschlossen.¹

Bei der geprüften Gesellschaft handelt es sich um eine fünffach große Gesellschaft gemäß § 271a Abs 1 UGB; sie unterliegt der Verpflichtung zur Einrichtung eines Aufsichtsrates.

Bei der gegenständlichen Prüfung handelt es sich um eine Pflichtprüfung.

Diese Prüfung erstreckt sich, unter Einbeziehung der Buchführung, darauf, ob bei der Erstellung des Jahresabschlusses die gesetzlichen Vorschriften und die ergänzenden Bestimmungen der Satzung beachtet wurden. Der Lagebericht ist darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

An den Aufsichtsrat erstatten wir gesondert einen zusätzlichen Bericht gemäß Artikel 11 der Verordnung (EU) 537/2014.

Bei unserer Prüfung beachteten wir die sondergesetzlichen Bestimmungen die in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und die berufüblichen Grundsätze ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der internationalen Prüfungsstandards (International Standards on Auditing). Wir weisen darauf hin, dass das Ziel der Abschlussprüfung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen ist. Eine absolute Sicherheit lässt sich nicht erreichen, weil jedem internen Kontrollsystem die Möglichkeit von Fehlern immanent ist und auf Grund der stichprobengestützten Prüfung ein unvermeidbares Risiko besteht, dass wesentliche falsche Darstellungen im Jahresabschluss unentdeckt bleiben. Die Prüfung erstreckte sich nicht auf Bereiche, die üblicherweise den Gegenstand von Sonderprüfungen bilden.

¹ Über die ebenfalls vereinbarte Prüfung des Konzernabschlusses zum 31.12.2024 berichten wir mittels gesonderten Berichtes.

Wir führten die Prüfung mit Unterbrechungen im Zeitraum von Oktober bis Dezember 2024 (Vorprüfung) sowie von Jänner bis April 2025 (Hauptprüfung) durch. Die Prüfung wurde mit dem Datum dieses Berichtes materiell abgeschlossen.

Für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrages ist Frau Birte Burtscher, MA (HSG), Wirtschaftsprüferin, verantwortlich.

Grundlage für unsere Prüfung ist der mit dem Revisionsverband abgeschlossene Prüfungsvertrag, bei dem die von der Kammer der Steuerberater:innen und Wirtschaftsprüfer:innen herausgegebenen "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe" (Beilage VII) einen integrierten Bestandteil bilden. Diese Auftragsbedingungen gelten nicht nur zwischen der Gesellschaft, dem Revisionsverband und dem Abschlussprüfer, sondern auch gegenüber Dritten. Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt § 275 UGB zur Anwendung.

2. AUFGLIEDERUNG UND ERLÄUTERUNG VON WESENTLICHEN POSTEN DES JAHRESABSCHLUSSES

Alle erforderlichen Aufgliederungen und Erläuterungen von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses sind im Anhang des Jahresabschlusses und im Lagebericht enthalten. Wir verweisen daher auf die entsprechenden Angaben des Vorstandes im Anhang des Jahresabschlusses und im Lagebericht.

3. ZUSAMMENFASSUNG DES PRÜFUNGSERGEBNISSES

FESTSTELLUNGEN ZUR GESETZMÄßIGKEIT VON BUCHFÜHRUNG UND JAHRESABSCHLUSS UND ZUM LAGEBERICHT

Bei unseren Prüfungshandlungen stellten wir die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung fest.

Im Rahmen unseres risiko- und kontrollorientierten Prüfungsansatzes haben wir - soweit wir dies für unsere Prüfungsaussage für notwendig erachteten - die internen Kontrollen in Teilbereichen des Rechnungslegungsprozesses in die Prüfung einbezogen.

Hinsichtlich der Gesetzmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichtes verweisen wir auf unsere Ausführungen im Bestätigungsvermerk.

ERTEILTE AUSKÜNFTE

Die gesetzlichen Vertreter haben die von uns verlangten Aufklärungen und Nachweise erteilt und eine Vollständigkeitserklärung unterfertigt.

STELLUNGNAHME ZU TATSACHEN NACH § 273 ABS. 2 UND ABS. 3 UGB (AUSÜBUNG DER REDEPFLICHT)

Bei Wahrnehmung unserer Aufgaben als Abschlussprüfer haben wir keine Tatsachen festgestellt, die den Bestand der geprüften Gesellschaft gefährden oder ihre Entwicklung wesentlich beeinträchtigen können oder die schwerwiegende Verstöße der gesetzlichen Vertreter oder von Arbeitnehmern gegen Gesetz oder Satzung erkennen lassen. Wesentliche Schwächen bei den internen Kontrollen des Rechnungslegungsprozesses sind uns nicht zur Kenntnis gelangt. Die Voraussetzungen für die Vermutung eines Reorganisationsbedarfs (§ 22 Abs. 1 Z 1 URG) sind nicht gegeben.

4. BESTÄTIGUNGSVERMERK

BERICHT ZUM JAHRESABSCHLUSS

PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben den Jahresabschluss der SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31.12.2024 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den sondergesetzlichen Bestimmungen.

GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen, sondergesetzlichen und berufsrechtlichen Vorschriften, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns bis zum Datum des Bestätigungsvermerkes erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

VERANTWORTLICHKEITEN DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES PRÜFUNGSAUSSCHUSSES FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den sondergesetzlichen Bestimmungen ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit - sofern einschlägig - anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

VERANTWORTLICHKEITEN DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- ▶ Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- ▶ Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- ▶ Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- ▶ Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- ▶ Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

BERICHT ZUM LAGEBERICHT

Der Lagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den sondergesetzlichen Bestimmungen.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

Urteil


Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

Wien, 8.4.2025

BDO Assurance GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft


ppa. Birte Burtscher, MA (HSG)
Wirtschaftsprüferin

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs. 2 UGB zu beachten.

AKTIVA

	31. Dezember 2024		31. Dez 2023
	EUR	EUR	TEUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
<u>I. immaterielle Vermögensgegenstände</u>			
1. Besandsrechte und ähnliche Rechte	114.083,02		86
		114.083,02	86
<u>II. Sachanlagen</u>			
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	7.689.825,45		7.690
2. Wohngebäude	313.546.101,12		283.178
3. unternehmenseigenes Mitigentum	78.566.026,88		80.024
4. nicht abgerechnete Bauten	259.692.892,97		267.618
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.577.451,11		2.806
6. sonstige Sachanlagen	14.869.337,25		14.861
7. geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	49.132,76		4
		678.990.767,54	656.180
<u>III. Finanzanlagen</u>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	66.058.630,07		66.059
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	807.269,07		893
3. Beteiligungen	12.717,75		13
4. Ausleihungen an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.014.724,58		4.256
5. Wertpapiere und Wertrechte des Anlagevermögens	101,74		6.000
6. sonstige Ausleihungen	528.745,49		593
		71.422.168,70	77.814
		748.627.039,26	734.080
B. UMLAUFVERMÖGEN			
<u>I. zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen</u>			
1. Vorräte	27.466,21		24
		27.466,21	24
<u>II. Forderungen und Verrechnungen</u>			
1. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	364.918,58		378
davon fällig über ein Jahr	0,00		0
2. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	12.032.556,75		11.255
davon fällig über ein Jahr	11.118.936,91		8.875
3. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	1.772.712,56		1.363
davon fällig über ein Jahr	0,00		0
4. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	343.681,43		908
davon fällig über ein Jahr	0,00		0
5. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	302.978,93		98
davon fällig über ein Jahr	0,00		0
6. sonstige Forderungen	2.466.630,88		1.865
davon fällig über ein Jahr	138.482,76		0
		17.283.539,13	15.863
<u>III. Anteile</u>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen des UV	0,00		8.595
2. Sonstige Wertpapiere	6.000.000,00		0
		6.000.000,00	8.595
<u>IV. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</u>		21.085.085,96	2.397
		44.376.091,30	26.879
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Aufwertungsbeträge gem. WRN 2000	7.485.384,98		7.818
2. übrige	60.741,67		33
		7.566.126,65	7.851
		800.459.267,21	768.810

Handwritten signature: Ursula ...

PASSIVA

	31. Dezember 2024		31. Dez 2023
	EUR	EUR	TEUR
A. EIGENKAPITAL			
I. <u>einfordertes Grundkapital</u>		213.000.000,00	213.000
II. <u>Gewinnrücklagen</u>			
1. gesetzliche Rücklage	21.300.000,00		21.300
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	68.749.521,89		73.136
3. andere Rücklage	44.031.432,72		36.349
		134.080.954,61	130.785
III. <u>Bilanzgewinn</u>		24.293.378,67	12.694
		371.374.333,28	366.479
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Abfertigungen	6.568.878,00		6.355
2. Rückstellungen für Altersvorsorge	3.096.192,63		3.391
3. Rückstellungen für Bautätigkeit	4.651.517,02		3.326
4. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	154.698,35		6.057
5. sonstige Rückstellungen	4.888.370,89		4.696
		19.362.656,89	23.826
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	288.450.100,90		262.781
davon fällig bis zu einem Jahr	10.897.103,79		4.611
davon fällig über ein Jahr	277.552.997,11		258.170
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	63.834.550,09		63.982
davon fällig bis zu einem Jahr	0,00		0
davon fällig über ein Jahr	63.834.550,09		63.982
3. Darlehen sonstiger Art	75.886,16		84
davon fällig bis zu einem Jahr	8.099,36		33
davon fällig über ein Jahr	67.786,80		51
4. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	1.863.493,96		12
davon fällig bis zu einem Jahr	1.863.493,96		0
davon fällig über ein Jahr	0,00		13
5. Kauttionen	23.562,89		32
davon fällig bis zu einem Jahr	18.000,00		0
davon fällig über ein Jahr	5.562,89		32
6. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	37.130.267,38		35.055
davon fällig bis zu einem Jahr	2.027.961,39		1.638
davon fällig über ein Jahr	35.102.305,99		33.417
7. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	1.997.765,96		262
davon fällig bis zu einem Jahr	1.997.765,96		262
davon fällig über ein Jahr	0,00		0
8. Verbindlichkeiten aus der Betriebsstätigkeit	7.421.500,20		6.144
davon fällig bis zu einem Jahr	73.298,23		64
davon fällig über ein Jahr	7.348.201,97		6.080
9. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	59.055,74		0
davon fällig bis zu einem Jahr	59.055,74		0
davon fällig über ein Jahr	0,00		0
10. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beleihungsverhältnis besteht	0,00		11.110
davon fällig bis zu einem Jahr	0,00		11.110
davon fällig über ein Jahr	0,00		0
11. sonstige Verbindlichkeiten	2.330.573,44		2.458
davon fällig bis zu einem Jahr	2.330.573,44		2.458
davon fällig über ein Jahr	0,00		0
- davon Steuern EUR 1.241.716,45 (VJ TEUR 345)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 415.934,11 (VJ TEUR 403)			
		403.186.766,72	381.820
davon fällig bis zu einem Jahr		19.275.351,87	20.186
davon fällig über ein Jahr		383.911.404,85	361.724
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		6.536.610,32	6.586
		800.459.267,21	768.810

unter dem Bilanzinhalt
Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB

6.724.709,19 6.758

Handwritten signature: Larup

Handwritten mark: 23

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2024

	2024		Vergleichs-
	EUR	EUR	zahlen 2023
			TEUR
1. Umsatzerlöse			
a) Mieten	58.746.640,06		51.220
b) Verwohung der Finanzierungsbeiträge	799.481,32		773
c) Zuschüsse	156.402,51		892
d) aus der Betreuungstätigkeit	22.815.516,90		19.041
e) aus sonstigen Betriebsleistungen	1.152.561,90		1.280
f) übrige	1.305.644,08		1.861
		84.976.246,77	75.067
2. aktivierte Eigenleistungen		1.313.650,93	2.533
3. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	9.171,58		8
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	5.944.146,39		149
c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	6.184.712,60		4.809
d) übrige	116.530,43		54
		12.254.561,00	5.020
4. verrechenbare Kapitalkosten		-5.817.380,74	-4.691
davon betreffend verbundene Unternehmen: EUR 609.196,86. (VJ TEUR 333)			
5. Instandhaltungskosten		-14.003.249,50	-9.300
6. Personalaufwand			
a) Gehälter	-15.469.780,59		-14.590
b) soziale Aufwendungen	-4.543.745,02		-4.627
davon Aufwendungen für Altersversorgung			
EUR -21.348,92; (VJ TEUR 166)			
aa) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-500.504,24		-664
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-3.798.079,16		-3.567
c) Kosten der Organe	-1.342.065,39		-2.185
		-21.355.591,00	-21.402
7. Abschreibungen			
a) auf Sachanlagen	-10.729.219,08		-9.279
b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	-9.000,00		-24
		-10.738.219,08	-9.303
8. Betriebskosten		-12.836.049,04	-14.035
9. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-9.142.216,48		-9.656
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-6.062.125,89		-5.642
c) übrige	-1.638.619,27		-2.156
		-16.842.961,64	-17.454
10. Zwischensumme aus 1. bis 9. (Betriebserfolg)		16.951.007,70	6.434

L. Fischer W. K. J. K.

	2024 EUR	Vergleichs- zahlen 2023 TEUR
11. Erträge aus Beteiligungen. davon aus verbundenen Unternehmen EUR 2.634.599,16. (VJ. TEUR 3.035)	2.634.599,16	3.035
12. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 30.150,07; (VJ. TEUR 334)	497.844,15	502
13. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon: aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00; (VJ: TEUR 0)	335.064,99	104
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon: betreffend verbundene Unternehmen EUR 6.510,21; (VJ. TEUR 2)	-508.244,96	-1.467
15. Zwischensumme aus 11. bis 14. (Finanzerfolg)	2.959.263,34	2.174
16. Ergebnis vor Steuern	19.910.271,04	8.608
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.500,00	-4
18. Ergebnis nach Steuern	19.906.771,04	8.604
19. Jahresüberschuss	19.906.771,04	8.604
20. Auflösung von Gewinnrücklagen	4.386.607,63	4.091
21. Bilanzgewinn (=Jahresgewinn)	24.293.378,67	12.694

Handwritten signature: Leopold ...

Anhang des Jahresabschlusses 2024

der

SOZIALBAU
Gemeinnützige
Wohnungsaktiengesellschaft

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Mit den verbundenen Unternehmen Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H. und Neuland gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H. sowie mit den Genossenschaften Volksbau Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H., Familie Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H., Wohnbau Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. und Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft "Vindobona" reg. Gen.m.b.H bestehen Betreuungsverträge, wonach die Sozialbau die anfallenden Arbeiten erledigt und die anfallenden Verwaltungskosten der ordentlichen Gebarung trägt. Als Honorar für die Betreuungstätigkeit sind die laut ERVO zulässigen Verwaltungskostensätze vereinbart. Das verbundene Unternehmen WOFIN GmbH fungiert als Finanzierungsgesellschaft.

Die Sozialbau AG mit Sitz Lindengasse 55, 1070 Wien, stellt einen Konzernabschluss gemäß § 244 UGB auf. Die Gesellschaft ist am Handelsgericht Wien unter der Nummer FN 52836a im Firmenbuch eingetragen und stellt einen Konzernabschluss für den größten und kleinsten Kreis von Unternehmen auf. In den Konzernabschluss der Sozialbau AG werden die Tochtergesellschaften (alle mit Sitz Lindengasse 55, 1070 Wien) Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H., Neuland gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H., WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH, Hauservice Objektbewirtschaftungs GmbH, IMOVE Immobilienverwertung und -verwaltungs GmbH und Projektbau Planung Projektmanagement Bauleitung GesmbH in Form einer Vollkonsolidierung einbezogen.

2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

2.1. Allgemeine Grundsätze

Auf den Jahresabschluss werden die Rechnungslegungsbestimmungen in der geltenden Fassung angewendet.

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden berücksichtigt.

Die Bilanzierung und der Ausweis der einzelnen Posten des Jahresabschlusses wurden gemäß § 23 WGG und der dazu erlassenen Verordnung vorgenommen.

Bei Zahlenangaben werden in der Folge die Vorjahreswerte in Klammern dargestellt.

2.2. Anlagevermögen

2.2.1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Die erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten vermindert um die planmäßigen Abschreibungen bewertet.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear vorgenommen.

Der planmäßigen Abschreibung der genutzten Bestandsrechte und ähnliche Rechte wurde eine Nutzungsdauer von 3 bis 20 Jahren zu Grunde gelegt.

2.2.2. Sachanlagevermögen

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um die planmäßigen Abschreibungen bewertet. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von EUR 1.000,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. In der Entwicklung des Anlagevermögens werden sie unter Zugang und Abschreibung dargestellt, der Anlagenabgang erfolgt mit Ausscheiden des Vermögensgegenstandes aus dem Unternehmen.

Die planmäßigen Abschreibungen der Bauten wurden linear der voraussichtlichen Abschreibungssätze entsprechend iHv 1,50 % - 2,15 % (inkl. Baurecht) der um die Zuschüsse verminderten Herstellungskosten berechnet. Die Abschreibung wird monatlich aliquot vorgenommen und wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter "Abschreibungen auf Sachanlagen" ausgewiesen.

Den bereits bezogenen jedoch noch nicht abgerechneten Bauten wurden für die Berechnung der planmäßigen Abschreibung die voraussichtlichen Baukosten zu Grunde gelegt. Eine Aufrollung der Abschreibung erfolgt erst bei Endabrechnung.

Bei der Berechnung der planmäßigen Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde eine Nutzungsdauer von 2 bis 10 Jahren unterstellt. Die Abschreibung wird monatlich aliquot vorgenommen und wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter "sonstiger Verwaltungsaufwand" ausgewiesen.

Im Rahmen der Herstellungskosten werden grundsätzlich neben den Einzelkosten auch anteilige Gemeinkosten sowie soziale Aufwendungen im Sinne des § 203 Abs. 3 UGB und direkt zugeordnete Fremdkapitalzinsen und ähnliche Aufwendungen als Herstellungskosten aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen.

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivposten ausgewiesen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Zuschüsse in Höhe von EUR 1.983.546,52 (VJ EUR 32.267,12) abgesetzt.

2.2.3. Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

Wertpapiere des Anlagevermögens wurden zu Anschaffungskosten bzw. zum dauerhaften niedrigeren beizulegenden Zeitwert bewertet.

2.3. Umlaufvermögen

2.3.1. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen

Die Bewertung der unbebauten Verkaufsgrundstücke, nicht abgerechnete fertige und unfertige Erwerbshäuser und Vorräte erfolgte zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.

Im Rahmen der Herstellungskosten werden grundsätzlich neben den Einzelkosten auch anteilige Gemeinkosten sowie soziale Aufwendungen im Sinne des § 203 Abs. 3 UGB und direkt zugeordnete Fremdkapitalzinsen und ähnliche Aufwendungen als Herstellungskosten aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen.

2.3.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt. Eine Pauschalwertberichtigung wurde nicht gebildet.

2.4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen hauptsächlich die Indexierung der Finanzierungsbeiträge zum 31.12.2000 (Sonderposten gemäß § 39 Abs. 28 WGG). Der Rechnungsabgrenzungsposten hat den Charakter einer Bilanzierungshilfe und wird grundsätzlich mit 1 % des zum 31.12.2000 erfassten Aufwertungsbetrages (analog zu den entsprechenden Finanzierungsbeiträgen) bis 31.12.2019 aufgelöst. Seit 01.01.2020 werden die bestehenden Aufwertungsbeiträge auf die Restnutzungsdauer des jeweiligen Objekts abgeschrieben.

2.5. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Die Differenz zwischen den unternehmensrechtlichen Abschreibungen und den Tilgungen von Fremdmittelfinanzierungen im Rahmen des Entgelts gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 WGG, welche zu Umsatzerlösen aus Mieten führen, wird der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung zugeführt bzw. entnommen. Die Verwohung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen.

2.6. Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt, der bestmöglich geschätzt wird.

2.6.1. Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen und Rückstellungen für ähnliche Verpflichtungen

Die Abfertigungsrückstellungen und die Rückstellung für Jubiläumsgelder wurden im Geschäftsjahr nach den Richtlinien IAS 19 und nach dem laufenden Einmalprämienverfahren („Projected Unit Credit Method“) auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3,00 % (VJ 3,25 %) und der folgenden Valorisierungskurve 2025: 4,00 % / 2026: 3,00 % / 2027: 2,50 % / ab 2028: 2,00 % (VJ 2024: 8,00 % / 2025: 5,00 % / 2026: 3,50 % / 2027: 2,50 % / ab 2028: 2,00 %) ermittelt. Der Berechnung wurden die biometrischen Rechnungslegungsgrundlagen AVÖ 2018-P zugrunde gelegt.

Die Abfertigungsrückstellung in Höhe von EUR 6.568.878,00 (VJ EUR 6.354.758,00) wurde einerseits über den Zinsaufwand und den Personalaufwand dotiert und andererseits über Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen aufgelöst. Im Geschäftsjahr sind Zinsen in Höhe von EUR 230.113,00 (VJ EUR 569.318,00), Personalaufwände in Höhe von EUR 424.230,30 (VJ EUR 666.398,02) und Erträge im Zuge von Abfertigungsauszahlungen in Höhe von EUR 423.420,30 (VJ EUR 756.739,02) angefallen. Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen betragen EUR 16.803,00 (VJ EUR 59.598,00).

Die Jubiläumsgeldrückstellung in Höhe von EUR 1.970.268,00 (VJ EUR 1.899.337,00) wurde über den Zinsaufwand und den Personalaufwand dotiert. Im Geschäftsjahr fielen Zinsen in Höhe von EUR 59.019,00 (VJ EUR 59.578,00) und Personalaufwände in Höhe von EUR 11.912,00 (VJ EUR 122.068,00) an.

Als Pensionsalter wurde das frühest mögliche Anfallsalter für die Alterspension gemäß dem Pensionsharmonisierungsgesetz unter Berücksichtigung der Übergangsregelungen der Berechnung zu Grunde gelegt.

2.6.2. Rückstellungen für Altersvorsorge

Die Rückstellungen für Altersvorsorge wurden im Geschäftsjahr nach den Richtlinien IAS 19 und nach dem laufenden Einmalprämienverfahren („Projected Unit Credit Method“) auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3,00 % (VJ 3,25 %) und einer Valorisierungskurve der anwartschaftlichen Leistungen sowie liquider Pensionen von 2025: 4,00 % / 2026: 3,00 % / 2027: 2,50 % / ab 2028: 2,00 % (VJ 2024: 8,00 % / 2025: 5,00 % / 2026: 3,50 % / 2027: 2,50 % / ab 2028: 2,00 %) ermittelt. Der Berechnung wurden die biometrischen Rechnungslegungsgrundlagen AVÖ 2018-P zugrunde gelegt.

Die Pensionsrückstellung in Höhe von EUR 3.099.192,63 (VJ EUR 3.391.633,66) wurde über den Zinsaufwand und den Personalaufwand dotiert. Im Geschäftsjahr gab es einen Zinseffekt in Höhe von EUR 114.256,26 (VJ EUR 795.427,29) und einen Effekt aus Personalaufwänden in Höhe von EUR -406.697,29 (VJ EUR -82.930,02).

Die Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen sind an die Berechtigten verpfändet und werden entsprechend von der Rückstellung für Altersvorsorge absaldiert. Die Gesamtpensionsverpflichtung beträgt zum Stichtag EUR 7.959.629,00 (VJ EUR 8.170.313,00) und das Deckungskapital EUR 4.860.436,37 (VJ EUR 4.778.679,34).

2.7. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verwöhnung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird mit 1 % p.a. vorgenommen. Bei den Baukostenfinanzierungsbeiträgen wird die Differenz zur höheren planmäßigen Abschreibung (1,50 % bis 2,15 %) gegen eine zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung gebucht, soweit eine solche besteht. Die Verwöhnung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen.

2.8. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

3. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

3.1. Erläuterungen zur Bilanz

3.1.1. Anlagevermögen

3.1.1.1. Entwicklung

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens, die enthaltenen Grundwerte und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind im Anlagenspiegel als Beilage zum Anhang dargestellt, wobei Abgänge nur soweit ausgewiesen werden, als es sich um Verkäufe bzw. nicht realisierte Ankäufe handelt.

3.1.1.2. Aktivierter Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Anlagen sind im laufenden Geschäftsjahr Zinsen in Höhe von EUR 632.020,33 (VJ EUR 1.019.790,62) aktiviert worden.

3.1.1.3. Mietwohnungen mit Kaufoption

Die Gesellschaft besitzt keine Mietwohnungen mit Kaufoption.

3.1.1.4. Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen

Geschäftsjahr:

Name und Sitz	Anteil in %	Eigenkapital	Jahresüberschuss	Geschäftsjahr
Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H. Wien	51,5 %	160.375.956,42	7.645.328,97	2024
Neuland Gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H. Wien	54,9 %	121.489.642,42	6.100.279,82	2024
SB-Liegenschaftsverwertungs GmbH Wien	100,0 %	3.987.588,26	189.238,11	2024
Projektbau Planung Projektmanagement Bauleitung GesmbH Wien	55,0 %	2.943.419,03	383.340,94	2024
Eisenhof Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H. Wien	50,0 %	115.165.994,24	2.718.885,15	2023
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH Wien	32,0 %	339.059.300,09	16.702.895,87	2023
Alpenländische Gemeinnützige Wohnbau GmbH Innsbruck	14,0 %	257.409.670,00	11.237.093,90	2023

Vorjahr:

Name und Sitz	Anteil in %	Eigenkapital	Jahresüberschuss	Geschäftsjahr
Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H. Wien	51,5 %	152.756.826,01	4.887.394,73	2023
Neuland Gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H. Wien	54,9 %	115.935.616,96	4.470.416,24	2023
SB-Liegenschaftsverwertungs GmbH Wien	100,0 %	3.798.350,15	165.381,32	2023
Projektbau Planung Projektmanagement Bauleitung GesmbH Wien	55,0 %	2.955.578,09	455.578,09	2023
Eisenhof Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H. Wien	50,0 %	112.447.999,36	4.935.928,43	2022
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH Wien	32,0 %	325.567.256,63	14.535.522,93	2022
Alpenländische Gemeinnützige Wohnbau GmbH Innsbruck	14,0 %	246.770.358,83	17.527.851,33	2022

Im Geschäftsjahr bestand eine wechselseitige Beteiligung zwischen der Sozialbau gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft und der EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH.

3.1.1.5. Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Ausleihungen an verbundene Unternehmen betreffen Darlehen an die SB-Liegenschaftsverwertungs GmbH. Von den Ausleihungen ist ein Betrag iHv EUR 91.528,99 (VJ EUR 63.359,44) innerhalb des nächsten Jahres fällig.

3.1.1.6. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen Darlehen an die Genossenschaft Volksbau Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft. Von den Ausleihungen ist ein Betrag iHv EUR 259.279,17 (VJ EUR 241.557,43) innerhalb des nächsten Jahres fällig.

3.1.1.7. Wertpapiere und Wertrechte des Anlagevermögens

Die nachrangige Anleihe der Donau Allgemeine Versicherungs-Aktiengesellschaft (in Höhe von EUR 6.000.000,00) wird ab dem Jahr 2024 im Umlaufvermögen unter "Wertpapiere des Umlaufvermögens" ausgewiesen, da diese zum 31.12.2025 gekündigt wurde.

Das Kündigungsschreiben der Donau Allgemeine Versicherungs-Aktiengesellschaft zum 31.12.2025 wurde uns mit 12.11.2020 zugestellt.

3.1.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Im Posten sonstige Forderungen sind Erträge iHv EUR 318.925,00 (VJ EUR 301.125,00) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen iHv EUR 343.681,43 (VJ EUR 905.863,69) betreffen wie im Vorjahr zur Gänze sonstige Forderungen.

3.1.3. Wertpapiere und Anteile

Die Anteile an der NEUEN HEIMAT Oberösterreich Gemeinnützige Wohnungs- und SiedlungsgesmbH wurden im Jahr 2023 im Umlaufvermögen unter "Anteile an verbundenen Unternehmen des Umlaufvermögens" ausgewiesen, da im Jahr 2023 der Verkauf der Geschäftsanteile per 17.06.2024 an die WWG Beteiligungen GmbH stattgefunden hat.

Die nachrangige Anleihe der Donau allgemeine Versicherungs-Aktiengesellschaft (in Höhe von EUR 6.000.000,00) wird ab dem Jahr 2024 im Umlaufvermögen unter "Sonstige Wertpapiere" ausgewiesen, da diese zum 31.12.2025 gekündigt wurde.

3.1.4. Eigenkapital

Das eingeforderte Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 213.000.000,00 und es ist in 14.781,402 auf Namen lautende Stückaktien von je EUR 14,40999981 zerlegt.

3.1.5. Gewinnrücklagen

Die Laufzeit der Fremdfinanzierung von Bau- und Baunebenkosten im Rahmen der Herstellung von Objekten ist in der Regel kürzer, als die der unternehmensrechtlichen Abschreibung zugrunde zu legende wirtschaftliche Nutzungsdauer. Dadurch entstehen aus dem erforderlichen Ansatz der Tilgungen im Rahmen des Entgelts gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 WGG, welches zu Umsatzerlösen aus Mieten führt, und der entgegenstehenden unternehmensrechtlichen Abschreibungen während der Laufzeit der Fremdfinanzierung unbare Gewinne (Mehrtilgungen).

In der Folge ist ein positiver Saldo aus Mehrtilgungen von Fremdfinanzierungen für Bau- und Baunebenkosten gemäß § 13 Abs. 2 WGG und Mindertilgungen von solchen Fremdfinanzierungen - soweit im Jahresüberschuss gedeckt - einer objektbezogenen zweckgebundenen gesetzlichen Rücklage (zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung) den Gewinnrücklagen zuzuführen. Dieser Saldo belief sich im Berichtsjahr auf EUR -4.386.607,63 (VJ EUR -4.090.524,79). Die Entwicklung der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung ist im Gewinnrücklagenspiegel als Anlage zum Anhang dargestellt.

Nach Auslaufen der Fremdfinanzierung eines Objektes ist die zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung in Höhe der jährlichen Abschreibungen aufzulösen. Sie darf nicht zur Kapitalberichtigung herangezogen werden.

3.1.6. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen mit EUR 4.493.009,33 (VJ EUR 4.171.052,65) Personalrückstellungen (davon EUR 2.233.861,05 [VJ EUR 2.047.120,13] für nicht konsumierten Urlaub und EUR 1.970.268,00 [VJ EUR 1.899.337,00] für Jubiläumsgelder) und mit EUR 395.361,56 (VJ EUR 524.761,00) Rückstellungen für fremde Leistungen.

3.1.7. Verbindlichkeiten

Aufgliederung (in EUR):

		It. Bilanz	Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	2024	288.450.100,90	250.183.658,67
	Vorjahr	262.781.021,86	234.900.093,34
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	2024	63.834.550,09	63.834.550,09
	Vorjahr	63.982.043,75	63.982.043,75
3. Darlehen sonstiger Art	2024	75.886,16	34.569,23
	Vorjahr	83.905,12	42.998,29
4. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	2024	1.863.493,96	0,00
	Vorjahr	12.010,00	0,00
5. Kautionen	2024	23.562,69	5.562,89
	Vorjahr	31.557,68	31.557,68
6. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	2024	37.130.267,38	0,00
	Vorjahr	35.054.840,53	0,00
7. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	2024	1.997.765,96	0,00
	Vorjahr	262.105,72	0,00
8. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	2024	7.421.500,20	0,00
	Vorjahr	6.143.279,93	0,00
9. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2024	59.055,74	0,00
	Vorjahr	0,00	0,00
10. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2024	0,00	0,00
	Vorjahr	11.109.880,27	0,00
11. sonstige Verbindlichkeiten	2024	2.330.573,44	0,00
	Vorjahr	2.458.247,58	0,00
gesamt laufendes Jahr		403.186.756,72	314.058.340,88
gesamt Vorjahr		381.918.892,44	298.956.693,06

In dem Posten "sonstige Verbindlichkeiten" sind Aufwendungen iHv EUR 507.999,11 (VJ EUR 991.740,96) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen im Geschäftsjahr zur Gänze sonstige Verrechnungen.

Von den Darlehen zur Baukostenfinanzierung entfallen EUR 6.485.051,30 (VJ EUR 6.773.553,69) auf verbundene Unternehmen.

Die Verbindlichkeiten von Finanzierungsbeiträgen der Wohnungswerber werden ab dem Jahr 2022 um die Forderungen für gestundete Finanzierungsbeiträge für Wohnungen und Garagen- bzw. Abstellplätze gekürzt. Im Geschäftsjahr 2024 beläuft sich diese Kürzung auf EUR 2.090.532,40 (VJ EUR 1.930.753,03).

Folgende Aufstellung enthält den Gesamtbetrag aller Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt wurden:

		Art der dinglichen Sicherung	Betrag in EUR
Darlehen zur Baukostenfinanzierung	2024	Pfandrecht	270.021.410
	Vorjahr	Pfandrecht	243.966.589
Darlehen sonstiger Art	2024	Pfandrecht	75.886
	Vorjahr	Pfandrecht	83.905
gesamt laufendes Jahr			270.097.297
gesamt Vorjahr			244.050.495

3.1.8. Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB

Die Haftungsverhältnisse entfallen mit EUR 274.708,19 (VJ EUR 307.537,78) auf aushaftende Darlehen für bereits übereignete Erwerbshäuser, für die noch keine Freilassungserklärungen vorliegen.

Die SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft verpfändet als Drittpfandbesteller zugunsten den Inhabern der grundbücherlich besicherten 3,00 % 2013-2025 Teilschuldverschreibung (ISIN AT0000A11WC2) die in ihrem Eigentum stehende Liegenschaft

Hackergasse 7, 1100 Wien, EZ 3609 des Grundbuchs 01101 Favoriten

jeweils samt allem faktischen und rechtlichen gegenwärtigen und zukünftigen Zubehör im Zuge einer Singularhypothek in Höhe von EUR 5.600.000,00.

Die SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft verpfändet als Drittpfandbesteller zugunsten der Inhabern der grundbücherlich besicherten 2,20 % 2015-2035 Teilschuldverschreibung (ISIN AT0000A1GQJ2) die in ihrem Eigentum stehende Liegenschaft

Wilhelminenstraße 23, 1160 Wien, EZ 1849 des Grundbuchs KG 01405 Ottakring

jeweils samt allem faktischen und rechtlichen gegenwärtigen und zukünftigen Zubehör im Zuge einer Singularhypothek in Höhe von EUR 850.000,00.

Weiters betrifft EUR 1,00 (VJ EUR 1,00) den Merkwert für eine Patronatserklärung für die Neuland Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft mbH, die ein verbundenes Unternehmen ist.

3.1.9. Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind

3.1.9.1. Verpflichtungen aus Nutzungen von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen

Verpflichtungen aus Nutzungen von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen bestehen in folgendem Ausmaß:

Verpflichtungen des Geschäftsjahres: EUR 1.712.560,62 (VJ EUR 1.371.492,47); Gesamtbetrag der Verpflichtungen für die folgenden 5 Geschäftsjahre: EUR 8.562.803,10 (VJ EUR 6.857.462,35).

3.1.9.2. Sonstige Verpflichtungen

Weitere Verpflichtungen können sich aus Grundstückskaufverträgen ergeben, die Kaufpreisanpassungen im Falle von Umwidmungen vorsehen. Diese Kaufpreisanpassungen stellen nachträgliche Anschaffungskosten dar.

3.1.9.3. Derivative Finanzinstrumente

Per 31.12.2024 bestehen keine derivativen Finanzinstrumente.

3.1.10. Treuhandkonten

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt die Gesellschaft über treuhändig gehaltene Bankguthaben in Höhe von EUR 41.469.628,03 (VJ EUR 36.222.472,95). Davon entfallen EUR 41.057.738,93 (VJ EUR 35.819.668,84) auf die Veranlagung von Rücklagen gemäß § 31 WEG 2002 für verwaltete Eigentümergemeinschaften und EUR 411.889,10 (VJ EUR 402.804,11) auf veranlagte Kautionen von Mietern.

3.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt und weist folgende Umsatzerlöse aus:

Tätigkeitsbereich	Geschäftsjahr	Vorjahr
Hausbewirtschaftung	78.304.446,42	70.050.424,98
Bautätigkeit	3.189.773,83	1.436.375,15
Grundstücksverkehr	405.248,09	1.354.802,98
Großinstandsetzung	3.076.778,43	2.225.273,04
gesamt	84.976.246,77	75.066.876,15

Zusätzlich wird auf die Gliederung der Umsatzerlöse in der Gewinn- und Verlustrechnung verwiesen.

Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

3.2.1. Aufwendungen für Abfertigungen

Im Posten Aufwendungen für Abfertigungen sind Abfertigungsaufwendungen mit EUR 345.963,30 (VJ EUR 527.674,02) enthalten. Die Leistungen an die betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse betragen EUR 154.540,94 (VJ EUR 136.319,92).

3.2.2. Erträge aus Beteiligungen

Der Ausweis betrifft mit EUR 2.634.599,16 (VJ EUR 3.035.439,80) verbundene Unternehmen.

3.2.3. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Das auf das Geschäftsjahr entfallende Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung beträgt vorläufig EUR 110.000,00 (VJ EUR 111.000,00). Dieses Honorar wird an den Revisionsverband geleistet. Die Gebarungsprüfung erfolgt durch den beim Revisionsverband angestellten Verbandsprüfer. Der Jahresabschluss wird im Auftrag des Revisionsverbandes von der BDO Assurance GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft geprüft. Vom Gebarungsprüfer wurden sonst keine Leistungen, vom Revisionsverband darüberhinaus nur Leistungen von untergeordneter Bedeutung (z.B. Seminare, Schriften und sonstige Magazine, Firmen- und Grundbuchsabfragen) bezogen.

Neben dem Honorar für die Abschlussprüfung wurde im Geschäftsjahr an den Revisionsverband der Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag) in Höhe von EUR 60.240,70 (VJ EUR 55.624,29) geleistet. Honorare für Steuerberaterleistungen und andere Beratungsleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt. An die BDO Assurance GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft wurden Honorare in Höhe von EUR 36.353,60 (VJ EUR 36.603,60) für andere Bestätigungsleistungen geleistet.

4. SONSTIGE ANGABEN**4.1. Antrag zur Ergebnisverwendung**

Der Vorstand schlägt vor, vom Bilanzgewinn des Geschäftsjahres in Höhe von	EUR	24.293.378,67
einen Betrag in Höhe von (3,5 % vom bar einbezahlten Betrag) als Dividende auszuschütten	EUR	5.012.013,49
<u>Detail zur Dividendenausschüttung:</u>		
SPÖ		39,39
A.W.H. Beteiligungs GmbH		8.229,51
Volksbau GenmbH		448.477,40
Familie GenmbH		427.888,30
Wohnbau GenmbH		435.763,11
WWG Beteiligungen GmbH		640.590,58
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH		3.051.025,20
Summe		<u>5.012.013,49</u>
und den Rest in Höhe von der anderen Rücklage zuzuweisen.	EUR	19.281.365,18

4.2. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

4.3. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Die Geschäftsführung oblag dem Vorstand:

Herrn Ernst Bach (Vorstandsvorsitzender)
 Herrn Bmstr. Ing. Johann Stangl (Vorstandsvorsitzender-Stellvertreter)
 Frau Mag.^a (FH) Andrea Washietl (Vorstandsmitglied)

Der Vorstand erhielt für die Tätigkeit im Geschäftsjahr 2024 Bezüge iHv insgesamt EUR 1.066.366,82 (VJ EUR 1.678.210,39).

Dem Vorstand wurden EUR 0,00 Kredite (VJ EUR 0,00) gewährt.

An ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung und deren Hinterbliebene wurden EUR 284.938,45 (VJ EUR 276.045,37) ausbezahlt.

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

Herr Mag. Hermann Gugler (Vorsitzender)
 Frau MMag. Sonja Raus (stellvertretende Vorsitzende, bis 31.12.2024)
 Herr Walter Brix (stellvertretender Vorsitzender; ab 23.09.2024)
 Frau Dr. Elke Stocker (ab 01.01.2025)
 Frau Mag. Dr. Susanne Schicker
 Herr KR Adolf Wala
 Herr Dir. Dr. Rudolf Ertl
 Herr Norbert Walter, MAS
 Herr KR Dr. Herbert Ludi (ab 24.06.2024)
 Frau Ernestine Graßberger (bis 24.06.2024)
 Herr Franz Prokop (ab 24.06.2024)
 Herr Dkfm. Klaus Stadler
 Herr Dr. Karl Wiesinger

Vom Betriebsrat wurden delegiert:

Herr Erwin Kirschner
 Frau Margit Gruber
 Frau Alexandra Schnatter
 Herr DI Stefan Hochstrasser
 Frau Bettina Michel
 Frau Theresia Artner (ab 24.06.2024)

An Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen iHv insgesamt EUR 103.420,00 (VJ EUR 87.730,00) bezahlt.

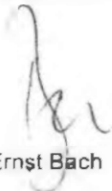
Die durchschnittliche auf Vollarbeitskräfte umgerechnete Zahl der Arbeitnehmer, gegliedert nach Arbeitern und Angestellten, betrug:

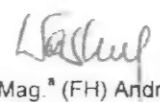
	Geschäftsjahr	Vorjahr
Arbeiter (inkl. Hausbesorger)	9	10
Angestellte (inkl. Lehrlinge)	191	192
gesamt	200	202

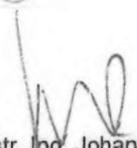
Die Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen setzten sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Vorstandsmitglieder und leitende Angestellte	112.185,50	246.266,10
ehemalige Geschäftsführer/Hinterbliebene	-64.323,70	163.864,38
andere Arbeitnehmer	307.627,09	471.694,06
gesamt	355.488,89	881.824,54

Wien, 08.04.2025


 Ernst Bach


 Mag. (FH) Andrea Washietl


 Bmstr. Ing. Johann Stangl

8

Posten des Anlagevermögens	Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellungskosten						Entwicklung der Abschreibung						Buchwerte	
	Stand 1.1.2024	Zugänge	davon Zinsen	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2024	Stand 1.1.2024	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2023	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände														
1. Bestandsrechte und ähnliche Rechte	1.287.803,94	58.073,91	0,00	0,00	0,00	1.325.877,85	1.182.195,30	30.588,53	0,00	0,00	1.212.784,83	114.063,02	65.807,64	
II. Sachanlagevermögen														
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	7.689.640,37	185,08	0,00	0,00	0,00	7.689.825,45	0,00	0,00	0,00	0,00	7.689.825,45	7.689.840,37		
2. Wohngebäude	407.539.804,63	0,00	0,00	37.896.900,00	-1.367,80	443.426.336,73	124.351.456,83	5.838.581,28	1.688.187,50	0,00	131.879.235,61	313.548.101,12	283.178.347,70	
3. unternehmenseigenes Mitigentum	113.541.470,36	0,00	0,00	0,00	0,00	113.541.470,36	33.617.335,09	1.458.108,39	0,00	0,00	35.075.443,48	78.566.806,88	80.024.135,27	
4. nicht abgerechnete Bauten	275.300.459,36	31.761.909,83	632.020,33	-37.896.900,00	-46.530,03	259.118.938,66	7.562.713,78	3.432.519,41	-1.688.187,50	0,00	9.426.045,69	259.692.802,87	287.617.745,58	
5. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.307.886,47	367.478,44	0,00	0,00	-814.999,02	8.160.165,89	5.501.541,21	562.131,99	0,00	-480.978,42	5.582.694,78	2.577.451,11	2.806.125,26	
7. sonstige Sachanlagen	14.880.811,50	8.725,75	0,00	0,00	0,00	14.889.537,25	0,00	0,00	0,00	0,00	14.889.537,25	14.880.611,50		
8. geleaste Anzettelungen auf Sachanlagen	3.840,00	66.132,76	0,00	0,00	-20.840,00	49.132,76	0,00	0,00	0,00	0,00	49.132,76	3.840,00		
	827.333.492,59	32.204.431,96	632.020,33	0,00	-883.737,45	858.954.197,10	171.163.046,91	11.291.351,07	0,00	-480.978,42	181.963.419,56	676.990.767,64	656.180.445,69	
III. Finanzanlagen														
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	66.058.630,07	0,00	0,00	0,00	0,00	66.058.630,07	0,00	0,00	0,00	0,00	66.058.630,07	66.058.630,07		
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	893.018,00	0,00	0,00	0,00	-85.748,83	807.269,07	0,00	0,00	0,00	0,00	807.269,07	893.018,00		
3. Beteiligungen	12.717,75	0,00	0,00	0,00	0,00	12.717,75	0,00	0,00	0,00	0,00	12.717,75	12.717,75		
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.256.282,01	0,00	0,00	0,00	-241.557,43	4.014.724,58	0,00	0,00	0,00	0,00	4.014.724,58	4.256.282,01		
5. Wertpapiere und Wertrechte des Anlagevermögens	5.000.101,74	0,00	0,00	0,00	-5.000.000,00	101,74	0,00	0,00	0,00	0,00	101,74	6.000.101,74		
6. sonstige Ausleihungen	583.175,22	0,00	0,00	0,00	-44.429,73	538.745,48	0,00	0,00	0,00	0,00	538.745,48	583.175,22		
	77.813.824,79	0,00	0,00	0,00	-6.391.735,05	71.422.189,70	0,00	0,00	0,00	0,00	71.422.189,70	77.813.824,79		
	906.415.221,32	32.283.565,87	632.020,33	0,00	-5.975.473,54	931.703.253,63	172.335.243,21	11.321.949,80	0,00	-480.978,42	183.176.214,36	748.527.039,36	734.079.978,11	

In den oben angeführten Formblättern sind die folgenden Grundwerte enthalten:

	2024	2023
1. unbebaute Grundstücke	7.689.825,45	7.899.540,37
2. Wohngebäude	443.426.336,73	49.871.752,27
3. unternehmenseigenes Mitigentum	113.541.470,36	17.867.730,48
4. nicht abgerechnete Bauten	15.353.397,70	22.520.484,43
5. sonstige Sachanlagen	14.889.537,25	15.118.937,48
	112.698.911,19	113.188.578,03

Handwritten signatures and initials:
 L. Schäfer, M. K., J.

Gewinnrücklagenpiegel gemäß § 10 Abs. 6 WGG iVm § 222 Abs. 2 UGB												
Posten		Stand 1.1.2024	erfolgsneutrals Umbuchungen	Zwischensumme	Zuweisung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung		Auflösung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung			Summe Rücklagenbewegungen	erfolgsirksame Bewegungen außerhalb der zweckgebundenen Rücklage	Stand 31.12.2024
					Zuweisung Mehrlöfung	Auflösung Mindertöfung	Zuweisung Mindertöfung	Auflösung Mehrlöfung	Auflösung abgangene Anlagen			
Gewinnrücklagen												
1. gesetzliche												
	2024	21.300.000,00	0,00	21.300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.300.000,00
	Vorjahr	21.300.000,00	0,00	21.300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.300.000,00
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung												
(+) Mehrlöfung (-) Mindertöfung												
Mehrlöfung	2024	80.389.014,00	0,00	80.389.014,00	1.629.985,98	0,00	0,00	-3.921.645,22	0,00	-2.291.859,24	0,00	78.097.354,78
	Vorjahr	82.326.681,96	0,00	82.326.681,96	1.406.700,55	0,00	0,00	-3.344.368,51	0,00	-1.937.627,96	0,00	80.389.014,00
Mindertöfung	2024	-7.252.884,48	0,00	-7.252.884,48	0,00	744.062,96	-2.839.011,35	0,00	0,00	-3.094.948,39	0,00	-9.347.832,87
	Vorjahr	-5.100.027,65	0,00	-5.100.027,65	0,00	71.503,51	-2.224.360,34	0,00	0,00	-2.152.856,83	0,00	-7.252.884,48
Mehrvorwöfung	2024	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwischensumme Pkt. 2	2024	73.136.129,52	0,00	73.136.129,52	1.629.985,98	744.062,96	-2.839.011,35	-3.921.645,22	0,00	-4.386.607,63	0,00	68.749.521,89
	Vorjahr	77.226.654,31	0,00	77.226.654,31	1.406.700,55	71.503,51	-2.224.360,34	-3.344.368,51	0,00	-4.090.524,79	0,00	73.136.129,52
3. andere												
	2024	36.348.956,43	[1] 7.682.476,29	44.031.432,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	44.031.432,72
	Vorjahr	22.954.160,16	13.394.796,27	36.348.956,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36.348.956,43
Summe Gewinnrücklagen	2024	130.785.085,95	7.682.476,29	138.467.562,24	1.629.985,98	744.062,96	-2.839.011,35	-3.921.645,22	0,00	-4.386.607,63	0,00	134.080.954,61
	Vorjahr	121.490.814,47	13.394.796,27	134.875.610,74	1.406.700,55	71.503,51	-2.224.360,34	-3.344.368,51	0,00	-4.090.524,79	0,00	130.785.085,95
Bilanzgewinn												
	2024	12.694.489,78	[1] -7.682.476,29	5.012.013,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.281.365,18	24.293.378,67
	Vorjahr	18.406.809,78	-13.394.796,27	5.012.013,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.682.476,29	12.694.489,78

[1] Zuweisung Bilanzgewinn Vorjahr

Handwritten signatures and initials:
 [Signature] [Initials] [Signature]

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2024

der

SOZIALBAU
Gemeinnützige
Wohnungsaktiengesellschaft

1. Darstellung des Geschäftsverlaufes

Im Geschäftsjahr 2024 wurde kein Grundstück (VJ 0) angekauft und kein Baurecht (VJ 0) für Grundstücke erworben. Der unbebaute Grundstücksbestand zum 31.12.2024 beträgt rd. 60.363,00 m² (VJ 60.363,00 m²) und sichert die künftige Bautätigkeit für rund 1.200 (VJ 1.200) Wohnungen.

Das Bauvolumen inkl. betreuter Unternehmen sank gegenüber dem Vorjahr um EUR -22.390.780,32 auf EUR 71.819.202,09.

Das Sanierungsvolumen inkl. betreuter Unternehmen stieg gegenüber dem Vorjahr um EUR 18.926.577,32 auf EUR 48.202.053,45.

Die Verwaltungstätigkeit der Sozialbau AG umfasste zum 31.12.2024 12.595 (VJ 12.073) eigene und 78.303 (VJ 77.796) betreute Einheiten.

Der Jahresüberschuss 2024 beträgt EUR 19.906.771,04 und liegt damit um rd. 131,37 % über dem Vorjahreswert von EUR 8.603.964,99.

Die Bilanzsumme stieg um rd. 4,12 % auf EUR 800.459.257,21.

Der Finanzmittelbestand hat sich im Geschäftsjahr um EUR 18.668.564,47 erhöht. Für eine detaillierte Darstellung der Geldflussrechnung wird auf Anlage 1 zu 1d) verwiesen.

2. Lage des Unternehmens

Die Vermögens- und Kapitalanlage zum 31.12.2024 wurde anhand der WGG-Richtlinien erstellt und zeigt folgendes Bild:

	Ird. Jahr EUR	Ird. Jahr %	Vorjahr TEUR	Vorjahr %	Veränderung TEUR	Veränderung %
Vermögen						
langfristig gebundenes Vermögen						
- Anlagevermögen	748.109.516,66	94	727.711	95	20.399	3%
- Umlaufvermögen	11.126.123,30	1	8.877	1	2.249	25%
- aktive Rechnungsabgrenzung	7.495.364,98	1	7.818	1	-323	-4%
kurzfristig gebundenes Vermögen						
- Anlagevermögen	417.522,70	0	6.369	1	-5.951	-93%
- Umlaufvermögen	33.248.968,00	4	18.002	2	15.248	85%
- aktive Rechnungsabgrenzung	80.741,87	0	33	0	28	86%
Gesamtvermögen = Bilanzsumme	800.459.257,21	100	768.810	100	31.649	4%
Kapital						
langfristig zur Verfügung stehendes Kapital						
- Eigenkapital	366.362.319,79	46	351.688	46	14.894	4%
- Fremdkapital	362.366.100,04	44	326.879	42	25.487	8%
kurzfristig zur Verfügung stehendes Kapital						
- Fremdkapital	76.195.327,06	9	83.878	11	-8.683	-10%
- passive Rechnungsabgrenzung	6.536.610,32	1	6.586	1	-50	-1%
Gesamtkapital = Bilanzsumme	800.459.257,21	100	768.810	100	31.699	4%
somit ergibt eine Gegenüberstellung						
langfristig gebundenes Vermögen	766.731.024,84		744.408		22.325	3%
mit dem langfristig zur Verfügung stehenden Kapital	718.728.419,83		678.346		40.382	6%
vorläufige Unterdeckung iHv	-48.002.605,01		-66.060		18.057	27%
zzgl. Finanzierungsspitzen aus der Bautätigkeit	-19.256.928,19		-13.588		-5.668	-42%
endgültige Unterdeckung	-67.268.533,20		-79.648		12.389	16%

Das kurzfristige Umlaufvermögen setzt sich aus Vorräten in Höhe von EUR 27.466,21 (VJ EUR 24.499,34), kurzfristigen Forderungen und Verrechnungen in Höhe von EUR 6.157.415,83 (VJ EUR 6.985.882,26), den Anteilen an verbundenen Unternehmen und Wertpapieren des Umlaufvermögens in Höhe von EUR 6.000.000,00 (VJ EUR 8.595.413,90) und dem Kassabestand und Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von EUR 21.065.085,96 (VJ EUR 2.396.521,49) zusammen. Das kurzfristige Fremdkapital setzt sich aus dem gesamten Posten Rückstellungen in Höhe von EUR 19.362.656,89 (VJ EUR 23.825.423,77) und kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 55.832.670,17 (VJ EUR 60.052.377,52) zusammen.

Die Vermögens- und Kapitallage ist trotz der Unterdeckung geordnet und gesichert, da fremdfinanzierte stille Reserven langfristig zur Verfügung stehen. Weiters könnten die Vorlagen aus den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen fremdfinanziert werden und wären somit zu einem Großteil als langfristig zu betrachten. Rund 2.518 Wohnungen sind hinsichtlich der Herstellungskosten bis auf die Finanzierungsbeiträge der Mieter mit Eigenmittel der Gesellschaft finanziert, sodass die Aufnahme von am ersten Grundbuchrang besicherter Darlehen möglich wäre.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten iHv rd. EUR 12.200.000,00 (VJ EUR 19.800.000,00) sind durch liquide Mittel erster und zweiter Ordnung iHv rd. EUR 30.500.000,00 (VJ EUR 5.500.000,00) um rd. 2,5-fach (VJ 0,3-fach) gedeckt.

Die Ertragslage zeigt im operativen Bereich einen positiven Betriebserfolg in Höhe von EUR 16.951.007,70 (VJ EUR 6.433.578,39). Das Finanzergebnis beträgt EUR 2.959.263,34 (VJ EUR 2.173.886,60).

3. Risikoberichterstattung

3.1. Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten

Finanzinstrumente - langfristige Darlehen und nicht verzinsliche langfristige Finanzierungsbeiträge der Mieter - werden zur Finanzierung der Wohngebäude, des unternehmenseigenen Miteigentums und der nicht abgerechneten Bauten eingesetzt. Fremdwährungsrisiken bestehen nicht, da sämtliche Finanzierungen und Veranlagungen in Euro erfolgen.

Per 31.12.2024 bestanden keine derivativen Finanzinstrumente.

Die Preisänderungsrisiken aus Zinsänderungen sollten nur von geringer Relevanz sein, da Kostensteigerungen auf die Mieter gemäß den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zu überwälzen sind und die Mieten wesentlich unter den marktüblichen Werten liegen. Bei den nach 1992 zugesicherten und in der Folge errichteten Bauten ist abweichend von der Überwälzungsregel nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unabhängig von der Zinsbelastung aufgrund des Wohnbauförderungsgesetzes eine wertgesicherte Mietzinsobergrenze einzuhalten. Dies führt bei Zinserhöhungen zu einer Verlängerung der Laufzeit der Darlehen. Die Tilgungszeit für die Fremdfinanzierung kann daher bei rein objektbezogener Betrachtung bei Zinssatzschwankungen variieren.

Ein Zinsänderungsrisiko bei den Finanzanlagen besteht insofern, als ein großer Teil der Veranlagungen einen Ertrag in Höhe des WGG-Zinssatzes liefert. Dieser Satz liegt derzeit bei 3,50 %, die Obergrenze ist derzeit 5,00 %.

Ausfallsrisiken betreffen die in der Bilanz ausgewiesenen Finanzanlagen, Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten. Für die Ausleihungen bestehen hypothekarische Sicherstellungen. Erkennbare Ausfallsrisiken sind im Jahresabschluss durch die Bildung von Wertberichtigungen berücksichtigt.

Bei der Beurteilung des Liquiditätsrisikos ist zu berücksichtigen, dass die Zwischenfinanzierung der Wohnbauten und die Finanzierung von Großsanierungen statt mit Eigenmittel auch mit Fremdmittel erfolgen könnte und die Aufnahme von erstrangig hypothekarisch besicherten Darlehen möglich wäre.

3.2. Sonstige Risiken

Die Sozialbau AG ist insbesondere im Raum Wien tätig. Gravierende Strukturveränderungen in der Nachfrage könnten den Wert des Immobilienportfolios nachteilig beeinflussen.

Der Bereich Wohnungswirtschaft und im Besonderen die gemeinnützige Wohnungswirtschaft ist stark reglementiert. Wesentliche Änderungen könnten erhebliche kurzfristige Anpassungen der Geschäftsprozesse erfordern.

Baumängel stellen ein systemimmanentes Risiko dar. Durch die Auswahl der Bauunternehmen, der Architekten, Statiker und Sonderfachleute und Kontrolle der Bauabwicklung wird diesem Risiko begegnet.

Da nicht alle Risiken vollständig versicherbar sind bzw. Versicherungen gewisse Risiken ausschließen (z.B. Terrorakte, Naturkatastrophen, schwere statische Mängel), kann das Eintreten entsprechender Ereignisse den Wert von Immobilien entschädigungslos vermindern.

4. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

4.1. Personal

Die durchschnittliche auf Vollarbeitskräfte umgerechnete Zahl der Beschäftigten sank im abgelaufenen Wirtschaftsjahr von 202 Mitarbeiter auf 200 Mitarbeiter. Dies entspricht einer Senkung von 0,87 %.

Großes Augenmerk wurde auch dieses Geschäftsjahr auf die Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter gelegt. Schwerpunkte der Weiterbildung lagen im abgelaufenen Jahr bei den Angestellten in den Bereichen Rechnungswesen, Hausverwaltung und Neubau.

4.2. Gesellschaftliche Verantwortung, Nachhaltigkeit und Umweltschutz

Das Ziel der Sozialbau AG ist es, die Wirtschaftlichkeit und Wettbewerbsfähigkeit unseres Unternehmens, unter den Rahmenbedingungen von sozial verantwortlichem Handeln, Respektierung von gesellschaftlichen und menschlichen Werten, der Verantwortung für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und dem Bewusstsein für den Schutz der Umwelt, zu steigern. Unser Handeln ist orientiert an einem die Ressourcen schonenden Umgang im Einklang mit der Natur. Die Beachtung dieser ökonomischen, sozialen und ökologischen Werte sind die Rahmenbedingungen für unser Handeln.

5. Voraussichtliche Entwicklung

In Folge der Deckung der Verwaltungskosten durch die Verwaltungskostenzuschläge und Erträge für Bauverwaltung und für technische Leistungen sowie der guten Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft ist auch in nächster Zukunft mit positiven Jahresergebnissen zu rechnen.

Die Lage am Wohnungsmarkt ist von der Nachfrageseite aus gesehen zufriedenstellend.

6. Berichterstattung über wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Der Vorstand der Sozialbau AG ist sich bewusst, dass ein angemessenes Chancen- und Risikomanagementsystem – ebenso wie ein internes Kontrollsystem – ein wesentlicher Beitrag zum Erhalt und Ausbau der Wettbewerbsposition ist. In der Sozialbau AG bedeutet Risikomanagement die aktive Auseinandersetzung mit Risiken zur Sicherung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und gleichermaßen das Erkennen von Chancen sowie die Abwägung von unternehmerischen Entscheidungen. Ziel des Risikomanagements ist es, durch einen systematischen Ansatz Risiken und Chancen frühzeitig zu erkennen, um so aktiv durch geeignete Maßnahmen auf sich verändernde Rahmenbedingungen reagieren zu können.

Die Sozialbau AG verfügt über ein internes Kontrollsystem (IKS) im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess, in dem geeignete Strukturen und Prozesse definiert und organisatorisch umgesetzt werden. Das interne Kontrollsystem der Sozialbau AG wird laufend überarbeitet.

Die Überwachung der Einhaltung und der Qualität des internen Kontrollsystems erfolgt laufend im Rahmen von Revisionsprüfungen durch eine Revisionsmitarbeiterin der Sozialbau AG. Die Revisionsmitarbeiterin arbeitet eng mit den verantwortlichen Vorständen zusammen. Die Mitarbeiterin ist direkt dem Vorstand unterstellt und berichtet periodisch.

Die Prozesse von der Beschaffung bis zur Zahlung sind im internen Kontrollsystem definiert, welche die mit den jeweiligen Geschäftsprozessen in Zusammenhang stehenden Risiken vermeiden sollen. In diesen Richtlinien sind Maßnahmen und Regeln zur Risikovermeidung festgehalten, wie z.B. Funktionstrennungen, Unterschriftsordnungen und Zahlungsberechtigungen.

Ein wichtiger Baustein des IKS ist die Richtlinie zum Liquiditätsmanagement und Veranlagung freier Liquidität (Cash-Management) und sie soll sicherstellen, dass sowohl interne als auch externe Anforderungen an eine sorgfältige Geschäftsgebarung erfüllt werden. Die Liquiditätsrichtlinie regelt die Organisation, Verantwortlichkeiten und Standards des Liquiditätsmanagements und die Veranlagung freier Liquidität (Cash-Management).

Die IT-Sicherheit ist ein wesentlicher Bestandteil im internen Kontrollsystem. Dabei wird insbesondere Wert auf die Datensicherheit gelegt, welche durch Zutrittsberechtigungen für den Server-Raum, interne Berechtigungskonzepte, Firewall, Anti-Virus-Programme, zentrale Installation der IT von Programmen und Schutz von mobilen Endgeräten gewährleistet wird. Die Buchhaltung und Bilanzierung erfolgt durch das ERP-System AS 400, wobei sämtliche Datenbestände der Software standardisiert von der IT gesichert werden.

Das IKS der Sozialbau AG wird hinsichtlich Wirksamkeit und Effizienz fortlaufend an sich ändernde Bedingungen und neu identifizierte Risiken und Chancen angepasst

7. Sonstiges

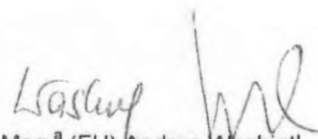
Dem Unternehmensgegenstand zufolge wurden keine Mittel für Forschung und Entwicklung aufgewendet.

Es bestehen keine Zweigniederlassungen.


Wien, 08.04.2025



Ernst Bach



Mag.ª (FH) Andrea Washietl



Bmstr. Ing. Johann Stangl

<u>Geldfluss-Rechnung</u>		
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
1. Ergebnis vor Steuern	19.910.271,04	8.607.464,99
2. Überleitung auf den Netto-Geldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		
= 2 a) Abschreibungen/Zuschreibungen auf Vermögens- gegenstände des Investitionsbereiches	11.321.949,60	9.844.374,31
= 2 b) Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Vermögens- gegenständen des Investitionsbereiches	-9.171,58	-7.880,91
= 2 c) Gewinn/Verlust aus sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen/ - sonstigen zahlungsunwirksamen Erträgen	-799.481,32	-797.509,31
= 2 d) Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	7.100.257,71	-355.569,39
= 2 e) Zunahme/Abnahme von Rückstellungen	-5.788.433,09	2.753.290,16
= 2 f) Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	4.961.884,07	-3.116.824,18
3. Netto-Geldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	36.697.276,43	16.927.345,67
4. Netto-Geldfluss aus außerordentlichen Posten	0,00	0,00
5. Zahlungen für Ertragsteuern	-3.500,00	-3.500,00
6. Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	36.693.776,43	16.923.845,67
7. Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)	481.365,25	1.656.234,02
8. Einzahlungen aus Finanzanlagenabgang und sonstigen Finanzinvestitionen	391.736,09	350.973,59
9. Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne Finanzanlagen)	-29.086.355,70	-60.303.981,66
10. Auszahlungen für Finanzanlagenzugang und sonstige Finanzinvestitionen	0,00	0,00
11. Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	-28.213.254,36	-58.296.774,05
12. Einzahlungen von Eigenkapital	0,00	0,00
13. Rückzahlungen von Eigenkapital	0,00	0,00
14. Auszahlungen aus der Bedienung des Eigenkapitals	-5.012.013,49	-5.012.013,49
15. Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von langfristigen Finanzierungen	31.274.876,35	57.832.553,52
16. Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten	-16.074.820,46	-10.860.118,96
17. Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	10.188.042,40	41.960.421,07
18. zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (Z 6+11+17)	18.668.564,47	587.492,69
19. ± wechselkursbedingte und sonstige Wertänderungen des Finanzmittelbestandes	0,00	0,00
20. - Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	2.396.521,49	1.809.028,80
21. + Finanzmittelbestand am Ende der Periode	21.065.085,96	2.396.521,49
Veränderung Finanzmittelbestand lt. Bilanz	18.668.564,47	587.492,69

Lasch
Karl
Jen

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018)

Empfohlen vom Vorstand der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer zuletzt mit Beschluss vom 18.04.2018

Präambel und Allgemeines

(1) Auftrag im Sinne dieser Bedingungen meint jeden Vertrag über vom zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhandberufes Berechtigten in Ausübung dieses Berufes zu erbringende Leistungen (sowohl faktische Tätigkeiten als auch die Besorgung oder Durchführung von Rechtsgeschäften oder Rechtshandlungen, jeweils im Rahmen der §§ 2 oder 3 Wirtschaftstreuhandberufsgesetz 2017 (WTBG 2017). Die Parteien des Auftrages werden in Folge zum einen „Auftragnehmer“, zum anderen „Auftraggeber“ genannt).

(2) Diese Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe gliedern sich in zwei Teile: Die Auftragsbedingungen des I. Teiles gelten für Aufträge, bei denen die Auftragserteilung zum Betrieb des Unternehmens des Auftraggebers (Unternehmer iSd KSchG) gehört. Für Verbrauchergeschäfte gemäß Konsumentenschutzgesetz (Bundesgesetz vom 8.3.1979/BGBl. Nr. 140 in der derzeit gültigen Fassung) gelten sie insoweit der II. Teil keine abweichenden Bestimmungen für diese enthält.

(3) im Falle der Unwirksamkeit einer einzelnen Bestimmung ist diese durch eine wirksame, die dem angestrebten Ziel möglichst nahe kommt, zu ersetzen.

I. TEIL

1. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Der Umfang des Auftrages ergibt sich in der Regel aus der schriftlichen Auftragsvereinbarung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer. Fehlt diesbezüglich eine detaillierte schriftliche Auftragsvereinbarung gilt im Zweifel (2)-(4).

(2) Bei Beauftragung mit Steuerberatungsleistungen umfasst die Beratungstätigkeit folgende Tätigkeiten:

- Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommen- oder Körperschaftsteuer sowie Umsatzsteuer und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden oder (bei entsprechender Vereinbarung) vom Auftragnehmer erstellten Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise. Wenn nicht ausdrücklich anders vereinbart, sind die für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise vom Auftraggeber beizubringen.
- Prüfung der Bescheide zu den unter a) genannten Erklärungen.
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden.
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.
- Mitwirkung im Rechtsmittelverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Erhält der Auftragnehmer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(3) Soweit die Ausarbeitung von einer oder mehreren Jahressteuererklärung(en) zum übernommenen Auftrag zählt, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Prüfung, ob alle in Betracht kommenden insbesondere umsatzsteuerrechtlichen Begünstigungen wahrgenommen worden sind, es sei denn, hierüber besteht eine nachweisliche Beauftragung.

(4) Die Verpflichtung zur Erbringung anderer Leistungen gemäß §§ 2 und 3 WTBG 2017 bedarf jedenfalls nachweislich einer gesonderten Beauftragung.

(5) Vorstehende Absätze (2) bis (4) gelten nicht bei Sachverständigentätigkeit.

(6) Es bestehen keinerlei Pflichten des Auftragnehmers zur Leistungserbringung, Warnung oder Aufklärung über den Umfang des Auftrages hinaus.

(7) Der Auftragnehmer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages geeigneter Mitarbeiter und sonstiger Erfüllungsgehilfen (Subunternehmer) zu bedienen, als auch sich bei der Durchführung des Auftrages durch einen Berufsbefugten substituieren zu lassen. Mitarbeiter im Sinne dieser Bedingungen meint alle Personen, die den Auftragnehmer auf regelmäßiger oder dauerhafter Basis bei seiner betrieblichen Tätigkeit unterstützen, unabhängig von der Art der rechtsgeschäftlichen Grundlage.

(8) Der Auftragnehmer hat bei der Erbringung seiner Leistungen ausschließlich österreichisches Recht zu berücksichtigen; ausländisches Recht ist nur bei ausdrücklicher schriftlicher Vereinbarung zu berücksichtigen.

(9) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden schriftlichen als auch mündlichen beruflichen Äußerung, so ist der Auftragnehmer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen. Dies gilt auch für in sich abgeschlossene Teile eines Auftrages.

(10) Der Auftraggeber ist verpflichtet dafür Sorge zu tragen, dass die von ihm zur Verfügung gestellten Daten vom Auftragnehmer im Rahmen der Leistungserbringung verarbeitet werden dürfen. Diesbezüglich hat der Auftraggeber insbesondere aber nicht ausschließlich die anwendbaren datenschutz- und arbeitsrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

(11) Bringt der Auftragnehmer bei einer Behörde ein Anbringen elektronisch ein, so handelt er – mangels ausdrücklicher gegenseitiger Vereinbarung – lediglich als Bote und stellt dies keine ihm oder einem einreichend Bevollmächtigten zurechenbare Willens- oder Wissenserklärung dar.

(12) Der Auftraggeber verpflichtet sich, Personen, die während des Auftragsverhältnisses Mitarbeiter des Auftragnehmers sind oder waren, während und binnen eines Jahres nach Beendigung des Auftragsverhältnisses nicht in seinem Unternehmen oder in einem ihm nahestehenden Unternehmen zu beschäftigen, widrigenfalls er sich zur Bezahlung eines Jahresbezuges des übernommenen Mitarbeiters an den Auftragnehmer verpflichtet.

2. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Auftragnehmer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen zum vereinbarten Termin und in Ermangelung eines solchen rechtzeitig in geeigneter Form vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Auftragnehmers bekannt werden.

(2) Der Auftragnehmer ist berechtigt, die ihm erteilten Auskünfte und übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen und dem Auftrag zu Grunde zu legen. Der Auftragnehmer ist ohne gesonderten schriftlichen Auftrag nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten fest zu stellen. Insbesondere gilt dies auch für die Richtigkeit und Vollständigkeit von Rechnungen. Stellt er allerdings Unrichtigkeiten fest, so hat er dies dem Auftraggeber bekannt zu geben. Er hat im Finanzstrafverfahren die Rechte des Auftraggebers zu wahren.

(3) Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen im Falle von Prüfungen, Gutachten und Sachverständigentätigkeit schriftlich zu bestätigen.

(4) Wenn bei der Erstellung von Jahresabschlüssen und anderen Abschlüssen vom Auftraggeber erhebliche Risiken nicht bekannt gegeben worden sind, bestehen für den Auftragnehmer insoweit diese Risiken schlagend werden keinerlei Ersatzpflichten.

(5) Vom Auftragnehmer angegebene Termine und Zeitpläne für die Fertigstellung von Produkten des Auftragnehmers oder Teilen davon sind bestmögliche Schätzungen und, sofern nicht anders schriftlich vereinbart, nicht bindend. Selbiges gilt für etwaige Honorarschätzungen; diese werden nach bestem Wissen erstellt, sie sind jedoch stets unverbindlich.

(6) Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer jeweils aktuelle Kontaktdaten (insbesondere Zustelladresse) bekannt zu geben. Der Auftragnehmer darf sich bis zur Bekanntgabe neuer Kontaktdaten auf die Gültigkeit der zuletzt vom Auftraggeber bekannt gegebenen Kontaktdaten verlassen, insbesondere Zustellung an die zuletzt bekannt gegebene Adresse vornehmen lassen.

3. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle Vorkehrungen zu treffen, um zu verhindern, dass die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Auftragnehmers gefährdet wird, und hat selbst jede Gefährdung dieser Unabhängigkeit zu unterlassen. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass seine hierfür notwendigen personenbezogenen Daten sowie Art und Umfang inklusive Leistungszeitraum der zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber vereinbarten Leistungen (sowohl Prüfungs- als auch Nichtprüfungsleistungen) zum Zweck der Überprüfung des Vorliegens von Befangenheits- oder Ausschlussgründen und Interessenkollisionen in einem allfälligen Netzwerk dem der Auftragnehmer angehört, verarbeitet und zu diesem Zweck an die übrigen Mitglieder dieses Netzwerkes auch ins Ausland übermittelt werden. Hierfür entbindet der Auftraggeber den Auftragnehmer nach dem Datenschutzgesetz und gemäß § 80 Abs 4 Z 2 WTBG 2017 ausdrücklich von dessen Verschwiegenheitspflicht. Der Auftraggeber kann die Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht jederzeit widerrufen.

4. Berichterstattung und Kommunikation

(1) (Berichterstattung durch den Auftragnehmer) Bei Prüfungen und Gutachten ist, soweit nichts anderes vereinbart wurde, ein schriftlicher Bericht zu erstatten.

(2) (Kommunikation an den Auftraggeber) Alle auftragsbezogenen Auskünfte und Stellungnahmen, einschließlich Berichte, (allesamt Wissensklärungen) des Auftragnehmers, seiner Mitarbeiter, sonstiger Erfüllungsgehilfen oder Substitute („berufliche Äußerungen“) sind nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich erfolgen. Berufliche Äußerungen in elektronischen Dateiformaten, welche per Fax oder E-Mail oder unter Verwendung ähnlicher Formen der elektronischen Kommunikation (speicher- und wiedergabefähig und nicht mündlich dh zB SMS aber nicht Telefon) erfolgen, übermittelt oder bestätigt werden, gelten als schriftlich, dies gilt ausschließlich für berufliche Äußerungen. Das Risiko der Erteilung der beruflichen Äußerungen durch dazu Nichtbefugte und das Risiko der Übersendung dieser trägt der Auftraggeber.

(3) (Kommunikation an den Auftraggeber) Der Auftraggeber stimmt hiermit zu, dass der Auftragnehmer elektronische Kommunikation mit dem Auftraggeber (zB via E-Mail) in unverschlüsselter Form vornimmt. Der Auftraggeber erklärt, über die mit der Verwendung elektronischer Kommunikation verbundenen Risiken (insbesondere Zugang, Geheimhaltung, Veränderung von Nachrichten im Zuge der Übermittlung) informiert zu sein. Der Auftragnehmer, seine Mitarbeiter, sonstigen Erfüllungsgehilfen oder Substitute haften nicht für Schäden, die durch die Verwendung elektronischer Kommunikationsmittel verursacht werden.

(4) (Kommunikation an den Auftragnehmer) Der Empfang und die Weiterleitung von Informationen an den Auftragnehmer und seine Mitarbeiter sind bei Verwendung von Telefon – insbesondere in Verbindung mit automatischen Anrufbeantwortungssystemen, Fax, E-Mail und anderen Formen der elektronischen Kommunikation – nicht immer sichergestellt. Aufträge und wichtige Informationen gelten daher dem Auftragnehmer nur dann als zugegangen, wenn sie auch physisch (nicht (fern-)mündlich oder elektronisch) zugegangen sind, es sei denn, es wird im Einzelfall der Empfang ausdrücklich bestätigt. Automatische Übermittlungs- und Lesebestätigungen gelten nicht als solche ausdrücklichen Empfangsbestätigungen. Dies gilt insbesondere für die Übermittlung von Bescheiden und anderen Informationen über Fristen. Kritische und wichtige Mitteilungen müssen daher per Post oder Kurier an den Auftragnehmer gesandt werden. Die Übergabe von Schriftstücken an Mitarbeiter außerhalb der Kanzlei gilt nicht als Übergabe.

(5) (Allgemein) Schriftlich meint insoweit in Punkt 4 (2) nicht anderes bestimmt. Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unterschriftlichkeit). Eine fortgeschrittene elektronische Signatur (Art. 26 eIDAS-VO, (EU) Nr. 910/2014) erfüllt das Erfordernis der Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unterschriftlichkeit), soweit dies innerhalb der Parteiendisposition liegt.

(6) (Werbliche Information) Der Auftragnehmer wird dem Auftraggeber wiederkehrend allgemeine steuerrechtliche und allgemeine wirtschaftsrechtliche Informationen elektronisch (zB per E-Mail) übermitteln. Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass er das Recht hat, der Zusendung von Direktwerbung jederzeit zu widersprechen.

5. Schutz des geistigen Eigentums des Auftragnehmers

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die im Rahmen des Auftrages vom Auftragnehmer erstellten Berichte, Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Berechnungen und dergleichen nur für Auftragszwecke (z B gemäß § 44 Abs 3 ESIG 1988) verwendet werden. Im Übrigen bedarf die Weitergabe schriftlicher als auch

mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers an einen Dritten zur Nutzung der schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers.

(2) Die Verwendung schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Auftraggeber zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

(3) Dem Auftragnehmer verbleibt an seinen Leistungen das Urheberrecht. Die Einräumung von Werknutzungsbewilligungen bleibt der schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers vorbehalten.

6. Mängelbeseitigung

(1) Der Auftragnehmer ist berechtigt und verpflichtet, nachträglich hervorkommende Unrichtigkeiten und Mängel in seiner schriftlichen als auch mündlichen beruflichen Äußerung zu beseitigen, und verpflichtet, den Auftraggeber hiervon unverzüglich zu verständigen. Er ist berechtigt, auch über die ursprüngliche berufliche Äußerung informierte Dritte von der Änderung zu verständigen.

(2) Der Auftraggeber hat Anspruch auf die kostenlose Beseitigung von Unrichtigkeiten, sofern diese durch den Auftragnehmer zu vertreten sind; dieser Anspruch erlischt sechs Monate nach erbrachter Leistung des Auftragnehmers bzw – falls eine schriftliche berufliche Äußerung nicht abgegeben wird – sechs Monate nach Beendigung der beanstandeten Tätigkeit des Auftragnehmers.

(3) Der Auftraggeber hat bei Fehlschlägen der Nachbesserung etwaiger Mängel Anspruch auf Minderung. Soweit darüber hinaus Schadenersatzansprüche bestehen, gilt Punkt 7.

7. Haftung

(1) Sämtliche Haftungsregelungen gelten für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis, gleich aus welchem Rechtsgrund. Der Auftragnehmer haftet für Schäden im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis (einschließlich dessen Beendigung) nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Anwendbarkeit des § 1298 Satz 2 ABGB wird ausgeschlossen.

(2) Im Falle grober Fahrlässigkeit beträgt die Ersatzpflicht des Auftragnehmers höchstens das zehnfache der Mindestversicherungssumme der Berufshaftpflichtversicherung gemäß § 11 Wirtschaftstreuhänderberufsgesetz 2017 (WTBG 2017) in der jeweils geltenden Fassung.

(3) Die Beschränkung der Haftung gemäß Punkt 7 (2) bezieht sich auf den einzelnen Schadensfall. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinander folgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als eine einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. Ein einheitlicher Schaden bleibt ein einzelner Schadensfall, auch wenn er auf mehreren Pflichtverletzungen beruht. Weiters ist, außer bei vorsätzlicher Schädigung, eine Haftung des Auftragnehmers für entgangenen Gewinn sowie Begleit-, Folge-, Neben- oder ähnliche Schäden, ausgeschlossen.

(4) Jeder Schadenersatzanspruch kann nur innerhalb von sechs Monaten nachdem der oder die Anspruchsberechtigten von dem Schaden Kenntnis erlangt haben, spätestens aber innerhalb von drei Jahren ab Eintritt des (Primär)Schadens nach dem anspruchsbegründenden Ereignis geltend gemacht werden, sofern nicht in gesetzlichen Vorschriften zwingend andere Verjährungsfristen festgesetzt sind.

(5) Im Falle der (latbestandsmäßigen) Anwendbarkeit des § 275 UGB gelten dessen Haftungsnormen auch dann, wenn an der Durchführung des Auftrages mehrere Personen beteiligt gewesen oder mehrere zum Ersatz verpflichtende Handlungen begangen worden sind und ohne Rücksicht darauf, ob andere Beteiligte vorsätzlich gehandelt haben.

(6) In Fällen, in denen ein förmlicher Bestätigungsvermerk erteilt wird, beginnt die Verjährungsfrist spätestens mit Erteilung des Bestätigungsvermerkes zu laufen.

(7) Wird die Tätigkeit unter Einschaltung eines Dritten, z B eines Daten verarbeitenden Unternehmens, durchgeführt, so gelten mit Benachrichtigung des Auftraggebers darüber nach Gesetz oder Vertrag be- oder entstehende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche gegen den Dritten als an den Auftraggeber abgetreten. Der Auftragnehmer haftet, unbeschadet Punkt 4. (3), diesfalls nur für Verschulden bei der Auswahl des Dritten.

(8) Eine Haftung des Auftragnehmers Dritten gegenüber ist in jedem Fall ausgeschlossen. Geraten Dritte mit der Arbeit des Auftragnehmers wegen des Auftraggebers in welcher Form auch immer in Kontakt hat der Auftraggeber diese über diesen Umstand ausdrücklich aufzuklären. Soweit

ein solcher Haftungsausschluss gesetzlich nicht zulässig ist oder eine Haftung gegenüber Dritten vom Auftragnehmer ausnahmsweise übernommen wurde, gelten subsidiär diese Haftungsbeschränkungen jedenfalls auch gegenüber Dritten. Dritte können jedenfalls keine Ansprüche stellen, die über einen allfälligen Anspruch des Auftraggebers hinausgehen. Die Haftungshöchstsumme gilt nur insgesamt einmal für alle Geschädigten, einschließlich der Ersatzansprüche des Auftraggebers selbst, auch wenn mehrere Personen (der Auftraggeber und ein Dritter oder auch mehrere Dritte) geschädigt worden sind. Geschädigte werden nach ihrem Zuorkommen befriedigt. Der Auftraggeber wird den Auftragnehmer und dessen Mitarbeiter von sämtlichen Ansprüchen Dritter im Zusammenhang mit der Weitergabe schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers an diese Dritte schad- und klaglos halten.

(9) Punkt 7 gilt auch für allfällige Haftungsansprüche des Auftraggebers im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis gegenüber Dritten (Erfüllungs- und Besorgungshelfen des Auftragnehmers) und den Substituten des Auftragnehmers.

8. Verschwiegenheitspflicht Datenschutz

(1) Der Auftragnehmer ist gemäß § 80 WTBG 2017 verpflichtet, über alle Angelegenheiten, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet oder gesetzliche Äußerungspflichten entgegen stehen.

(2) Soweit es zur Verfolgung von Ansprüchen des Auftragnehmers (insbesondere Ansprüche auf Honorar) oder zur Abwehr von Ansprüchen gegen den Auftragnehmer (insbesondere Schadenersatzansprüche des Auftraggebers oder Dritter gegen den Auftragnehmer) notwendig ist, ist der Auftragnehmer von seiner beruflichen Verschwiegenheitspflicht entbunden.

(3) Der Auftragnehmer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche berufliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen, es sei denn, dass eine gesetzliche Verpflichtung hierzu besteht.

(4) Der Auftragnehmer ist datenschutzrechtlich Verantwortlicher im Sinne der Datenschutz-Grundverordnung („DSGVO“) hinsichtlich aller im Rahmen des Auftrages verarbeiteter personenbezogener Daten. Der Auftragnehmer ist daher befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Grenzen des Auftrages zu verarbeiten. Dem Auftragnehmer überlassene Materialien (Papier und Datenträger) werden grundsätzlich nach Beendigung der diesbezüglichen Leistungserbringung dem Auftraggeber oder an vom Auftraggeber namhaft gemachte Dritte übergeben oder wenn dies gesondert vereinbart ist vom Auftragnehmer verwahrt oder vernichtet. Der Auftragnehmer ist berechtigt Kopien davon aufzubewahren soweit er diese zur ordnungsgemäßen Dokumentation seiner Leistungen benötigt oder es rechtlich geboten oder berufssüblich ist.

(5) Sofern der Auftragnehmer den Auftraggeber dabei unterstützt, die dem Auftraggeber als datenschutzrechtlich Verantwortlichen treffenden Pflichten gegenüber Betroffenen zu erfüllen, so ist der Auftragnehmer berechtigt, den entstandenen tatsächlichen Aufwand an den Auftraggeber zu verrechnen. Gleiches gilt, für den Aufwand der für Auskünfte im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis anfällt, die nach Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht durch den Auftraggeber gegenüber Dritten diesen Dritten erteilt werden.

9 Rücktritt und Kündigung („Beendigung“)

(1) Die Erklärung der Beendigung eines Auftrags hat schriftlich zu erfolgen (siehe auch Punkt 4 (4) und (5)). Das Erlöschen einer bestehenden Vollmacht bewirkt keine Beendigung des Auftrags.

(2) Soweit nicht etwas anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung beenden. Der Honoraranspruch bestimmt sich nach Punkt 11.

(3) Ein Dauerauftrag (befristeter oder unbefristeter Auftrag über, wenn auch nicht ausschließlich die Erbringung wiederholter Einzelleistungen, auch mit Pauschalvergütung) kann allerdings, soweit nichts anderes schriftlich vereinbart ist ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes nur unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten („Beendigungsfrist“) zum Ende eines Kalendermonats beendet werden.

(4) Nach Erklärung der Beendigung eines Dauerauftrags – sind soweit im Folgenden nicht abweichend bestimmt, nur jene einzelnen Werke vom Auftragnehmer noch fertigzustellen (verbleibender Auftragsstand) deren vollständige Ausführung innerhalb der Beendigungsfrist (grundsätzlich) möglich ist, soweit diese innerhalb eines Monats nach Beginn des Laufs der Beendigungsfrist dem Auftraggeber schriftlich im Sinne des Punktes 4 (2) bekannt gegeben werden. Der verbleibende Auftragsstand ist innerhalb der Beendigungsfrist fertig zu stellen, sofern sämtliche erforderlichen

Unterlagen rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden und soweit nicht ein wichtiger Grund vorliegt, der dies hindert.

(5) Wären bei einem Dauerauftrag mehr als 2 gleichartige üblicherweise nur einmal jährlich zu erstellende Werke (z.B. Jahresabschlüsse, Steuererklärungen etc.) fertig zu stellen, so zählen die über 2 hinaus gehenden Werke nur bei ausdrücklichem Einverständnis des Auftraggebers zum verbleibenden Auftragsstand. Auf diesen Umstand ist der Auftraggeber in der Bekanntgabe gemäß Punkt 9 (4) gegebenenfalls ausdrücklich hinzuweisen.

10. Beendigung bei Annahmeverzug und unterlassener Mitwirkung des Auftraggebers und rechtlichen Ausführungshindernissen

(1) Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Auftragnehmer angebotenen Leistung in Verzug oder unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach Punkt 2. oder sonst wie obliegende Mitwirkung so ist der Auftragnehmer zur fristlosen Beendigung des Vertrages berechtigt. Gleiches gilt wenn der Auftraggeber eine (auch teilweise) Durchführung des Auftrages verlangt, die, nach begründetem Dafürhalten des Auftragnehmers, nicht der Rechtslage oder berufssüblichen Grundsätzen entspricht. Seine Honoraransprüche bestimmen sich nach Punkt 11. Annahmeverzug sowie unterlassene Mitwirkung seitens des Auftraggebers begründen auch dann den Anspruch des Auftragnehmers auf Ersatz der ihm hierdurch entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, wenn der Auftragnehmer von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

(2) Bei Verträgen über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabenerrechnung ist eine fristlose Beendigung durch den Auftragnehmer gemäß Punkt 10 (1) zulässig, wenn der Auftraggeber seiner Mitwirkungspflicht gemäß Punkt 2. (1) zweimal nachweislich nicht nachkommt.

11. Honoraranspruch

(1) Unterbleibt die Ausführung des Auftrages (z.B. wegen Rücktritt oder Kündigung), so gebührt dem Auftragnehmer gleichwohl das vereinbarte Entgelt (Honorar), wenn er zur Leistung bereit war und durch Umstände, deren Ursache auf Seiten des Auftraggebers liegen, ein bloßes Mitverschulden des Auftragnehmers bleibt diesbezüglich außer Ansatz, daran gehindert worden ist, der Auftragnehmer braucht sich in diesem Fall nicht anrechnen zu lassen, was er durch anderweitige Verwendung seiner und seiner Mitarbeiter Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben unterlässt.

(2) Bei Beendigung eines Dauerauftrags gebührt das vereinbarte Entgelt für den verbleibenden Auftragsstand, sofern er fertiggestellt wird oder dies aus Gründen, die dem Auftraggeber zuzurechnen sind, unterbleibt (auf Punkt 11. (1) wird verwiesen). Vereinbarte Pauschalhonorare sind gegebenenfalls zu aliquotieren.

(3) Unterbleibt eine zur Ausführung des Werkes erforderliche Mitwirkung des Auftraggebers, so ist der Auftragnehmer auch berechtigt, ihm zur Nachholung eine angemessene Frist zu setzen mit der Erklärung, dass nach fruchtlosem Verstreichen der Frist der Vertrag als aufgehoben gelte, im Übrigen gelten die Folgen des Punkt 11. (1).

(4) Bei Nichteinhaltung der Beendigungsfrist gemäß Punkt 9. (3) durch den Auftraggeber, sowie bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 10 (2) durch den Auftragnehmer behält der Auftragnehmer den vollen Honoraranspruch für drei Monate.

12. Honorar

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit vereinbart ist, wird jedenfalls gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessene Entlohnung geschuldet. Höhe und Art des Honoraranspruchs des Auftragnehmers ergeben sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen.

(2) Die kleinste verrechenbare Leistungseinheit beträgt eine Viertelstunde.

(3) Auch die Wegzeit wird im notwendigen Umfang verrechnet.

(4) Das Aktenstudium in der eigenen Kanzlei, das nach Art und Umfang zur Vorbereitung des Auftragnehmers notwendig ist, kann gesondert verrechnet werden.

(5) Erweist sich durch nachträglich hervorgekommene besondere Umstände oder auf Grund besonderer Inanspruchnahme durch den Auftraggeber ein bereits vereinbartes Entgelt als unzureichend, so hat der Auftragnehmer den Auftraggeber darauf hinzuweisen und sind Nachverhandlungen zur Vereinbarung eines angemessenen Entgelts zu führen (auch bei unzureichenden Pauschalhonoraren).

(6) Der Auftragnehmer verrechnet die Nebenkosten und die Umsatzsteuer zusätzlich. Beispielfhaft aber nicht abschließend im Folgenden (7) bis (9):

(7) Zu den verrechenbaren Nebenkosten zählen auch belegte oder pauschalierte Barauslagen, Reisespesen (bei Bahnfahrten 1. Klasse), Diäten, Kilometergeld, Kopierkosten und ähnliche Nebenkosten.

(8) Bei besonderen Haftpflichtversicherungserfordernissen zählen die betreffenden Versicherungsprämien (inkl. Versicherungssteuer) zu den Nebenkosten.

(9) Weiters sind als Nebenkosten auch Personal- und Sachaufwendungen für die Erstellung von Berichten, Gutachten uä. anzusehen.

(10) Für die Ausführung eines Auftrages, dessen gemeinschaftliche Erledigung mehreren Auftragnehmern übertragen worden ist, wird von jedem das seiner Tätigkeit entsprechende Entgelt verrechnet.

(11) Entgelte und Entgeltvorschüsse sind mangels anderer Vereinbarungen sofort nach deren schriftlicher Geltendmachung fällig. Für Entgeltzahlungen, die später als 14 Tage nach Fälligkeit geleistet werden, können Verzugszinsen verrechnet werden. Bei beiderseitigen Unternehmengeschäften gelten Verzugszinsen in der in § 456 1. und 2. Satz UGB festgelegten Höhe.

(12) Die Verjährung richtet sich nach § 1486 ABGB und beginnt mit Ende der Leistung bzw. mit späterer, in angemessener Frist erfolgter Rechnungslegung zu laufen.

(13) Gegen Rechnungen kann innerhalb von 4 Wochen ab Rechnungsdatum schriftlich beim Auftragnehmer Einspruch erhoben werden. Andernfalls gilt die Rechnung als anerkannt. Die Aufnahme einer Rechnung in die Bücher gilt jedenfalls als Anerkenntnis.

(14) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UGB, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

(15) Falls bei Aufträgen betreffend die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabenverrechnung ein Pauschalhonorar vereinbart ist, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarung die Vertretungstätigkeit im Zusammenhang mit abgaben- und beitragsrechtlichen Prüfungen aller Art einschließlich der Abschluss von Vergleichen über Abgabenbemessungs- oder Beitragsgrundlagen, Berichterstattung, Rechtsmittelerhebung uä. gesondert zu honorieren. Sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist, gilt das Honorar als jeweils für ein Auftragsjahr vereinbart.

(16) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen im Zusammenhang mit den im Punkt 12. (15) genannten Tätigkeiten, insbesondere Feststellungen über das prinzipielle Vorliegen einer Pflichtversicherung, erfolgt nur aufgrund eines besonderen Auftrages.

(17) Der Auftragnehmer kann entsprechende Vorschüsse verlangen und seine (fortgesetzte) Tätigkeit von der Zahlung dieser Vorschüsse abhängig machen. Bei Daueraufträgen darf die Erbringung weiterer Leistungen bis zur Bezahlung früherer Leistungen (sowie allfälliger Vorschüsse gemäß Satz 1) verweigert werden. Bei Erbringung von Teilleistungen und offener Teilhonorierung gilt dies sinngemäß.

(18) Eine Beanstandung der Arbeiten des Auftragnehmers berechtigt, außer bei offenkundigen wesentlichen Mängeln, nicht zur auch nur teilweisen Zurückhaltung der ihm nach Punkt 12. zustehenden Honorare, sonstigen Entgelte, Kostenersätze und Vorschüsse (Vergütungen).

(19) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Auftragnehmers auf Vergütungen nach Punkt 12. ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

13. Sonstiges

(1) Im Zusammenhang mit Punkt 12. (17) wird auf das gesetzliche Zurückbehaltungsrecht (§ 471 ABGB, § 369 UGB) verwiesen, wird das Zurückbehaltungsrecht zu Unrecht ausgeübt, haftet der Auftragnehmer grundsätzlich gemäß Punkt 7. aber in Abweichung dazu nur bis zur Höhe seiner noch offenen Forderung.

(2) Der Auftraggeber hat keinen Anspruch auf Ausfolgung von im Zuge der Auftragsbefolgung vom Auftragnehmer erstellten Arbeitspapieren und ähnlichen Unterlagen. Im Falle der Auftragsbefolgung unter Einsatz elektronischer Buchhaltungssysteme ist der Auftragnehmer berechtigt, nach Übergabe sämtlicher vom Auftragnehmer auftragsbezogen damit erstellter Daten, für die den Auftraggeber eine Aufbewahrungspflicht trifft, in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format an den Auftraggeber bzw. an den nachfolgenden Wirtschaftstreuhänder, die Daten zu löschen. Für die Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format hat der Auftragnehmer

Anspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12. gilt sinngemäß). Ist eine Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format aus besonderen Gründen unmöglich oder unzulässig, können diese ersatzweise im Vollausdruck übergeben werden. Eine Honorierung steht diesfalls dafür nicht zu.

(3) Der Auftragnehmer hat auf Verlangen und Kosten des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlass seiner Tätigkeit von diesem erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Auftragnehmer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die der Auftraggeber in Urschrift besitzt und für Schriftstücke, die einer Aufbewahrungspflicht nach den für den Auftragnehmer geltenden rechtlichen Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäsche unterliegen. Der Auftragnehmer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen. Sind diese Unterlagen bereits einmal an den Auftraggeber übermittelt worden, so hat der Auftragnehmer Anspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12. gilt sinngemäß).

(4) Der Auftraggeber hat die dem Auftragnehmer übergebenen Unterlagen nach Abschluss der Arbeiten binnen 3 Monaten abzuholen. Bei Nichtabholung übergebener Unterlagen kann der Auftragnehmer nach zweimaliger nachweislicher Aufforderung an den Auftraggeber übergebene Unterlagen abzuholen, diese auf dessen Kosten zurückstellen und/oder ein angemessenes Honorar in Rechnung stellen (Punkt 12. gilt sinngemäß). Die weitere Aufbewahrung kann auch auf Kosten des Auftraggebers durch Dritte erfolgen. Der Auftragnehmer haftet im Weiteren nicht für Folgen aus Beschädigung, Verlust oder Vernichtung der Unterlagen.

(5) Der Auftragnehmer ist berechtigt, fällige Honorarforderungen mit etwaigen Depotguthaben, Verrechnungsgeldern, Treuhändergeldern oder anderen in seiner Gewahrsame befindlichen liquiden Mitteln auch bei ausdrücklicher Inverwahrnehmung zu kompensieren, sofern der Auftraggeber mit einem Gegenanspruch des Auftragnehmers rechnen musste.

(6) Zur Sicherung einer bestehenden oder künftigen Honorarforderung ist der Auftragnehmer berechtigt, ein finanzamtliches Guthaben oder ein anderes Abgaben- oder Beitragsguthaben des Auftraggebers auf ein Anderkonto zu transfieren. Diesfalls ist der Auftraggeber vom erfolgten Transfer zu verständigen. Danach kann der sichergestellte Betrag entweder im Einvernehmen mit dem Auftraggeber oder bei Vollstreckbarkeit der Honorarforderung eingezogen werden.

14. Anzuwendendes Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

(1) Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt ausschließlich österreichisches Recht unter Ausschluss des nationalen Verweisungsrechts.

(2) Erfüllungsort ist der Ort der beruflichen Niederlassung des Auftragnehmers.

(3) Gerichtsstand ist – mangels abweichender schriftlicher Vereinbarung – das sachlich zuständige Gericht des Erfüllungsortes.

II. TEIL

15 Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

- (1) Für Verträge zwischen Wirtschaftstreuhändern und Verbrauchern gelten die zwingenden Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes.
- (2) Der Auftragnehmer haftet nur für vorsätzliche und grob fahrlässige verschuldete Verletzung der übernommenen Verpflichtungen.
- (3) Anstelle der im Punkt 7 Abs 2 normierten Begrenzung ist auch im Falle grober Fahrlässigkeit die Ersatzpflicht des Auftragnehmers nicht begrenzt.
- (4) Punkt 6 Abs 2 (Frist für Mängelbeseitigungsanspruch) und Punkt 7 Abs 4 (Geltendmachung der Schadenersatzansprüche innerhalb einer bestimmten Frist) gilt nicht.
- (5) Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG:

Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung nicht in den vom Auftragnehmer dauernd benutzten Kanzleiräumen abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche erklärt werden; die Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Auftragnehmers sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält, an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrages zu laufen. Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu,

1. wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Auftragnehmer oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat,
2. wenn dem Zustandekommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder
3. bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von Auftragnehmern außerhalb ihrer Kanzleiräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt € 15 nicht übersteigt.

Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform. Es genügt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück, das seine Vertragserklärung oder die des Auftragnehmers enthält, dem Auftragnehmer mit einem Vermerk zurückstellt, der erkennen lässt, dass der Verbraucher das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt. Es genügt, wenn die Erklärung innerhalb einer Woche abgesendet wird.

Tritt der Verbraucher gemäß § 3 KSchG vom Vertrag zurück, so hat Zug um Zug

1. der Auftragnehmer alle empfangenen Leistungen samt gesetzlichen Zinsen vom Empfangstag an zurückzuerstatten und den vom Verbraucher auf die Sache gemachten notwendigen und nützlichen Aufwand zu ersetzen,
2. der Verbraucher dem Auftragnehmer den Wert der Leistungen zu vergüten, soweit sie ihm zum klaren und überwiegenden Vorteil gereichen.

Gemäß § 4 Abs 3 KSchG bleiben Schadenersatzansprüche unberührt.

- (6) Kostenvorschläge gemäß § 5 KSchG:

Für die Erstellung eines Kostenvorschlages im Sinn des § 1170a ABGB durch den Auftragnehmer hat der Verbraucher ein Entgelt nur dann zu zahlen, wenn er vorher auf diese Zahlungspflicht hingewiesen worden ist.

Wird dem Vertrag ein Kostenvorschlag des Auftragnehmers zugrunde gelegt, so gilt dessen Richtigkeit als gewährleistet, wenn nicht das Gegenteil ausdrücklich erklärt ist.

- (7) Mängelbeseitigung: Punkt 6 wird ergänzt:

Ist der Auftragnehmer nach § 932 ABGB verpflichtet, seine Leistungen zu verbessern oder Fehlendes nachzutragen, so hat er diese Pflicht zu erfüllen, an dem Ort, an dem die Sache übergeben worden ist. Ist es für den Verbraucher tunlich, die Werke und Unterlagen vom Auftragnehmer gesendet zu erhalten, so kann dieser diese Übersendung auf seine Gefahr und Kosten vornehmen.

- (8) Gerichtsstand: Anstelle Punkt 14, (3) gilt:

Hat der Verbraucher im Inland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt oder ist er im Inland beschäftigt, so kann für eine Klage gegen ihn nach den §§ 88, 89, 93 Abs 2 und 104 Abs 1 JN nur die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung liegt.

- (9) Verträge über wiederkehrende Leistungen:

(a) Verträge, durch die sich der Auftragnehmer zu Werkleistungen und der Verbraucher zu wiederholten Geldzahlungen verpflichtet und die für eine unbestimmte oder eine ein Jahr übersteigende Zeit geschlossen worden sind, kann der Verbraucher unter Einhaltung einer zweimonatigen Frist zum Ablauf des ersten Jahres, nachher zum Ablauf jeweils eines halben Jahres kündigen.

(b) Ist die Gesamtheit der Leistungen eine nach ihrer Art unteilbare Leistung, deren Umfang und Preis schon bei der Vertragsschließung bestimmt sind, so kann der erste Kündigungstermin bis zum Ablauf des zweiten Jahres hinausgeschoben werden. In solchen Verträgen kann die Kündigungsfrist auf höchstens sechs Monate verlängert werden.

(c) Erfordert die Erfüllung eines bestimmten, in lit. a) genannten Vertrages erhebliche Aufwendungen des Auftragnehmers und hat er dies dem Verbraucher spätestens bei der Vertragsschließung bekannt gegeben, so können den Umständen angemessene, von den in lit. a) und b) genannten abweichende Kündigungstermine und Kündigungsfristen vereinbart werden.

(d) Eine Kündigung des Verbrauchers, die nicht fristgerecht ausgesprochen worden ist, wird zum nächsten nach Ablauf der Kündigungsfrist liegenden Kündigungstermin wirksam.

Erläuterungen zum Jahresabschluss

Im folgenden Berichtsteil werden alle Posten des Jahresabschlusses 2024 einschließlich der im Anhang zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung enthaltenen Angaben in dem zum Verständnis notwendigen Ausmaß erläutert.

Details ergeben sich auch aus dem Anlagenspiegel unter Anlage 1 zu 1c) und dem Rücklagenspiegel unter Anlage 2 zu 1c).

Zu Vergleichszwecken wird der Wert des Vorjahres jedem Posten nachgestellt.

A. Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

1. Bestandsrechte und ähnliche Rechte

	2024	114.083,02
	2023	85.607,64

Die Ausweisung betrifft hauptsächlich zugekaufte Software.

II. Sachanlagen

1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

	2024	7.689.825,45
	2023	7.689.640,37

Die Finanzierung erfolgt in voller Höhe durch Eigenmittel der Gesellschaft. Der unbebaute Grundstücksbestand zum 31.12.2024 umfasst 60.363 m² (Vorjahr 60.363 m²).

2. Wohngebäude

2024	313.546.101,12
2023	283.178.347,70

Zusammensetzung

	2024	2023
A) Grundstückskosten	56.927.952,39	50.252.504,76
B) Baukosten	419.084.492,43	386.784.229,21
	476.012.444,82	437.036.733,97

abzüglich Wertberichtigung

kumulierte Abschreibung	-131.879.235,61	-124.351.456,83
nicht aktivierungsfähige Grundstückskosten	-699.332,12	-580.749,49
abgesetzte Finanzierungszuschüsse	-20.163.012,04	-20.163.012,04
nicht aktivierungsfähige Baukosten	-9.724.763,93	-8.763.167,91
	313.546.101,12	283.178.347,70

3. unternehmenseigenes Miteigentum

2024	78.566.026,88
2023	80.024.135,27

Zusammensetzung

	2024	2023
A) Grundstückskosten	17.940.894,52	17.940.894,52
B) Baukosten	99.374.140,55	99.374.140,55
	117.315.035,07	117.315.035,07

abzüglich Wertberichtigung

kumulierte Abschreibung	-35.075.443,48	-33.617.335,09
nicht aktivierungsfähige Grundstückskosten	-73.164,04	-73.164,04
abgesetzte Finanzierungszuschüsse	-1.446.302,03	-1.446.302,03
nicht aktivierungsfähige Baukosten	-2.154.098,64	-2.154.098,64
	78.566.026,88	80.024.135,27

4. nicht abgerechnete Bauten

	2024	259.692.892,97
	2023	267.617.745,58
<hr/>		
<u>Zusammensetzung</u>	2024	2023
A) Grundstückskosten	15.381.327,24	23.495.767,38
B) Baukosten	265.426.889,41	261.620.406,38
	280.808.216,65	285.116.173,76
<hr/>		
<u>abzüglich Wertberichtigung</u>		
kumulierte Abschreibung	-9.426.045,69	-7.682.713,78
nicht aktivierungsfähige Grundstückskosten	-27.929,54	-146.512,17
nicht aktivierungsfähige Baukosten	-11.661.348,45	-9.669.202,23
	259.692.892,97	267.617.745,58
	<hr/> <hr/>	

Die Bewertung der nicht abgerechneten Bauten erfolgt zu Herstellungskosten entsprechend dem Fertigstellungsgrad. Die gem § 4 Abs 3 ERVO aktivierten Beträge (Bauverwaltung) stellen keine allgemeinen Verwaltungskosten dar und stehen somit nicht im Gegensatz zu § 203 Abs 3 UGB.

Zum Bilanzstichtag setzt sich dieser Posten wie folgt zusammen:

Objekt	Fertigstellungs- grad	Grundstücks- und Baukosten
Scherbangasse 22	100%	27.183.227,76
Benyastrasse 22	100%	25.421.233,27
Leo.-Padaurek-Str. 9	100%	22.080.006,06
Taborstrasse 118	100%	8.686.988,28
Bruno-Mark-Allee 9	100%	7.978.882,66
Nordbahnstr. 11-15	100%	85.409.793,15
Stöbergasse 11	100%	8.992.027,09
Wiegelestrasse 51-53	100%	51.618.079,44
Apollostrasse	50%	22.322.655,26
		<hr/> <hr/> 259.692.892,97

5. Betriebs- und Geschäftsausstattung

2024	2.577.451,11
2023	2.806.125,26

Zusammensetzung

2024	2023
-------------	------

Geschäftsausstattung

8.160.145,89	8.307.666,47
---------------------	--------------

abzüglich Wertberichtigung

kumulierte Abschreibung

-5.582.694,78	-5.501.541,21
2.577.451,11	2.806.125,26

6. sonstige Sachanlagen

2024	14.869.337,25
2023	14.860.611,50

Die in dieser Position ausgewiesenen Kosten betreffen zur Gänze das Grundstück Spallartgasse (General-Theodor-Körnerkaserne). Das Grundstück wird zur Gänze an drei gemeinnützige Bauvereinigungen im Baurecht vergeben, wobei die Volksbau, gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft eine Baurechtszinsvorauszahlung in Höhe von EUR 7,0 Mio. geleistet hat. Die Baurechtszinsvorauszahlung wurde auf der Bilanzposition passive Rechnungsabgrenzungsposten passiviert und wird bis Baurechtsende monatlich aufgelöst.

7. geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen

2024	49.132,76
2023	3.840,00

III. Finanzanlagen

1. Anteile an verbundenen Unternehmen

2024	66.058.630,07
2023	66.058.630,07

Vergleiche dazu die Aufstellung unter Tz. 216.

2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen

2024	807.269,07
2023	893.018,00

Die Ausweisung betrifft die Übernahme von Darlehen für die SB-Liegenschaftsverwertung mit einer Laufzeit von mehr als 5 Jahren. Im Geschäftsjahr wurden insgesamt EUR 85.748,93 getilgt. Die Darlehen werden mit 1 % p.a. über dem 6-Monats-EURIBOR verzinst bzw gilt laut Darlehensvertrag eine Zinssatzobergrenze gemäß § 11 ERVO iVm § 14 Abs. 1. Z 3 WGG.

3. Beteiligungen

2024	12.717,75
2023	12.717,75

<u>Name</u>	<u>Sitz</u>	<u>Buchwert</u>	<u>Anteile am Stamm-/ Grundkapital/ Nominale</u>	<u>Anteil in %</u>
<u>1. Anteile an verbundenen Unternehmen</u>				
Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H.	1070 Wien Lindeng. 55	385.166,02	5.145.631,07	51,50%
SB Liegenschaftsverwertungs GmbH	1070 Wien Lindeng. 55	2.500.000,00	2.500.000,00	100,00%
Neuland gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H.	1070 Wien Lindeng. 55	6.540,56	21.953.459,44	54,90%
Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Heimstätte Gesellschaft m.b.H.	1050 Wien Emil Kralik-Gasse 3	43.270.608,25	46.653.910,56	31,95%
Alpenländische Gemeinnützige Wohnbau GmbH	6020 Innsbruck Viktor-Dankl-Straße 6-8	16.788.815,24	16.788.815,24	13,99%
Projektbau Planung Projektmanagement Bauleitung GesmbH	1070 Wien Lindeng. 55	3.107.500,00 <u>66.058.630,07</u>	1.375.000,00	55,00%
<u>2. Beteiligungen</u>				
"Eisenhof" Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.	1150 Wien Tannengasse 20	12.717,75	18.168,21	50,00%

Zur Beurteilung der Werthaltigkeit der Beteiligungsansätze der verbundenen Unternehmen und der übrigen Beteiligungen standen uns die geprüften Konzernberichtspakete zum 31.12.2024 der Urbanbau, der Neuland und der Alpenländische zur Verfügung. Von der SB Liegenschaftsverwertung stand uns der Jahresabschluss 2024 und von den Gesellschaften EGW und Eisenhof der Jahresabschluss 2023 zur Verfügung.

4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

2024	4.014.724,58
2023	4.256.282,01

Diese Position betrifft die Übernahme von Darlehen für die Genossenschaften Volksbau, Familie und Wohnbau mit einer Laufzeit von mehr als 5 Jahren. Im Geschäftsjahr wurden EUR 241.557,43 getilgt. Die Darlehen werden derzeit mit 3,5% p.a. verzinst.

5. Wertpapiere und Wertrechte des Anlagevermögens

2024	101,74
2023	6.000.101,74

Zusammensetzung

	2024	2023
Volksbau-Genossenschaftsanteil	72,67	72,67
Familie-Genossenschaftsanteil	21,80	21,80
Wüstenrot-Genossenschaftsanteil	7,27	7,27
Donau Versicherung-Anleihe	0,00	6.000.000,00
	101,74	6.000.101,74

Mit Erklärung vom 15. April 2004 wurden an der 4,95% Ergänzungskapitalanleihe 2004/P der DONAU Allgemeine Versicherungs-Aktiengesellschaft Anteile in Höhe von Nominale EUR 6.000.000,00 gezeichnet. Die Ergänzungskapitalanleihe konnte von beiden Seiten erstmals am 31. Dezember 2009 unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 5 Jahren zum 31. Dezember eines jeden Jahres ganz oder in Teilbeträgen gekündigt werden. Die Zinsen werden jeweils am 31. März des Folgejahres im Nachhinein verrechnet. Mit 12. November 2020 wurde das Kündigungsschreiben per 31. Dezember 2025 zugestellt. Da die Anleihe zum 31. Dezember 2024 innerhalb eines Jahres ausläuft, wurde sie ins Umlaufvermögen in die Position "sonstige Wertpapiere" umgegliedert.

6. sonstige Ausleihungen

2024	528.745,49
2023	593.175,22

Diese Ausweisung betrifft die Übernahme von Darlehen für die Eigentümergemeinschaft Breitenseer Straße 76-80.

I. zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen1. Vorräte

2024	27.466,21
2023	24.499,34

II. Forderungen und Verrechnungen1. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung

2024	364.918,58
2023	376.106,28

Die Ausweisung betrifft:

	2024	2023
a) fällige Mieten	455.841,76	440.137,94
b) Waschküchen- und Saunagebühren für 12/2024	127,72	268,05
	455.969,48	440.405,99
abzüglich Wertberichtigung zu fälligen Mieten	-91.050,90	-64.299,71
	364.918,58	376.106,28

davon Restlaufzeit mehr als ein Jahr:

0,00	0,00
-------------	------

Zu a) fällige Mieten

Die Außenstände sind zum Prüfungszeitpunkt im Wesentlichen beglichen bzw durch Finanzierungsbeiträge abgesichert. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

2. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung

	2024	12.032.556,75
	2023	11.254.569,95
Die Ausweisung betrifft:	2024	2023
a) EVB-Vorlage	12.425.684,24	10.023.558,70
b) Betriebskostenvorlagen	102.620,24	1.628.730,73
c) Heizkosten- und Warmwasservorlagen	34.208,13	89.091,67
d) Annuitätenvorlagen allgemein	31.043,27	7.773,49
e) Betriebskostenabgrenzung	8.401,56	37.765,71
f) noch nicht fällige Betriebs- und Instandhaltungskosten	739.346,64	615.807,99
	13.341.304,08	12.402.728,29
abzüglich Wertberichtigung	-1.308.747,33	-1.148.158,34
	12.032.556,75	11.254.569,95
davon Restlaufzeit mehr als ein Jahr:	11.116.936,91	8.875.400,36

Die dargestellten Eigenmittelzinsen für Instandhaltungsvorlagen finden mit EUR 200.756,79 in den Erhaltungsbeitragsvorschriften des Berichtsjahres keine Deckung und wurden somit wertberichtigt. Aufgrund des Beschlusses des Vorstandes vom 8. November 2010 sind die Vorlagen mit dem Zinssatz für EVB Guthaben, jedoch mindestens mit der VPI-Steigerung Oktober des Vorjahres zu Oktober des laufenden Jahres zu verzinsen.

3. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit

	2024	1.772.712,56
	2023	1.363.259,03
Die Ausweisung betrifft Forderungen aus:	2024	2023
verwaltungsmäßiger Betreuung	1.772.712,56	1.363.259,03
	1.772.712,56	1.363.259,03
davon Restlaufzeit mehr als ein Jahr:	0,00	0,00

Zu verwaltungsmäßige Betreuung

die Ausweisung betrifft:

nicht abgerechnete Leistungen aus Großinstandhaltungen	1.544.621,50
diverse Miteigentumsgemeinschaften	225.925,66
diverse Wohnungseigentumsgemeinschaften	2.165,40
	1.772.712,56

Die nicht abgerechneten Leistungen aus der Großinstandsetzung wurden pro Projekt bewertet und gegen „Erträge aus der Betreuungstätigkeit“ aktiviert.

4. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen

2024	343.681,43
2023	905.863,69

die Ausweisung betrifft den Verrechnungssaldo gegenüber den Gesellschaften:

	2024	2023
Urbanbau GmbH	0,00	203.321,43
Neuland GmbH	0,00	243.729,69
Hauservice GmbH	228.981,20	345.079,93
Immodat GmbH	27.970,10	20.101,03
Imove Ges.m.b.H.	75.200,36	74.947,94
SB Liegenschaftsverwertung GmbH	11.094,02	15.639,66
WOFIN Ges.m.b.H.	435,75	3.044,01
	343.681,43	905.863,69

davon Restlaufzeit mehr als ein Jahr: **0,00** 0,00

5. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

2024	302.978,93
2023	98.336,90

die Ausweisung betrifft den Verrechnungssaldo gegenüber den gemeinnützigen Bauvereinigungen:

	2024	2023
Volksbau Gen.m.b.H.	104.058,14	0,00
Familie Gen.m.b.H.	99.250,44	0,00
Wohnbau Gen.m.b.H.	99.670,35	98.336,90
	302.978,93	98.336,90

davon Restlaufzeit mehr als ein Jahr: **0,00** 0,00

6. sonstige Forderungen

	2024	2.466.690,88
	2023	1.865.104,87
	2024	2023
a) Finanzierungsbeiträge aus Abschlüssen	456.662,57	445.022,36
b) Forderung aus Verrechnung Rücktritte	10.707,84	16.659,43
c) Zinsenabgrenzung (Antizipationen)		
- aus Anleihe der Donau Versicherung	301.950,00	301.125,00
d) Forderungen an Angestellte und Vorstände		
- Stehakonti	61.960,92	67.469,51
- Darlehen inklusive Handykosten	142.858,05	187.419,81
e) Forderungen an Hausbesorger (Stehakonti)	9.219,28	9.694,56
f) Forderungen aus Bauverträgen	1.134.718,53	167.057,00
g) Finanzamt		
- Umsatzsteuerverrechnung abz Lohnabgaben	0,00	791.972,25
- noch nicht abziehbare Vorsteuer	309.780,66	1.251,84
h) Forderungen gegenüber Lieferanten	25.682,71	57.122,49
i) diverse Forderungen bis EUR 25.000,00 bzw Vorjahreswerte, die im Geschäftsjahr nicht mehr bestehen	389.703,91	142.271,17
j) Wertberichtigungen	-376.553,59	-321.960,55
	2.466.690,88	1.865.104,87

Zu a) Finanzierungsbeiträge

Diese betreffen:	2024	2023
1) ausgeschiedene Mieter	392.201,82	339.979,05
2) langfristig (ab 60 Monate)	1.869,09	1.958,10
3) kurzfristig (bis 59 Monate)	62.591,66	103.085,21
	456.662,57	445.022,36
davon Restlaufzeit mehr als ein Jahr:	138.463,75	0,00

Die Finanzierungsbeiträge der nicht bezogenen Objekte werden bei Abschluss des Mietvertrages eingebucht.

Die Finanzierungsbeiträge für Grundstückskosten für Wohnungen und die Finanzierungsbeiträge für Zusatzeinheiten werden teilweise längerfristig gestundet bzw durch monatliche Raten abgedeckt. Die Verzinsung liegt derzeit zwischen 3,00% und 7,53% p.a ab 10/2024.

Die Wertberichtigungen betreffen mit EUR 370.814,61 Finanzierungsbeiträge.

III. Anteile1. Anteile an verbundenen Unternehmen des Umlaufvermögens

2024	0,00
2023	8.595.413,90

Die Anteile an der NEUEN HEIMAT Oberösterreich Gemeinnützige Wohnungs- und SiedlungsgesmbH wurden im Jahr 2023 im Umlaufvermögen unter "Anteile an verbundenen Unternehmen des UV" ausgewiesen. Diese wurden per 17.06.2024 an die WWG Beteiligungen GmbH verkauft.

IV. Wertpapiere1. sonstige Wertpapiere

2024	6.000.000,00
2023	0,00

Die Ergänzungskapitalanleihe 2004/P der DONAU Allgemeine Versicherungs-Aktiengesellschaft mit einem Nominale von EUR 6.000.000,00 wurde mit Schreiben vom 12. November 2020 per 31. Dezember 2025 aufgekündigt und wird daher im Jahr 2024 im Umlaufvermögen unter "sonstige Wertpapiere" ausgewiesen.

V. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

2024	21.065.085,96
2023	2.396.521,49

Die durch Bestandsaufnahme bzw Bankbestätigungen nachgewiesenen Guthaben betreffen:

	2024	2023
a) Kassenbestand	2.301,75	2.301,75
b) laufende Konten	19.023.219,55	2.384.828,01
c) Baugirokonten	33.999,77	3.832,05
d) Termingelder	2.000.000,00	0,00
d) Sparbücher	5.564,89	5.559,68
	21.065.085,96	2.396.521,49

C. Rechnungsabgrenzungsposten

1. Aufwertungsbeträge gemäß WRN 2000

	2024	7.495.384,98
	2023	7.817.716,26
	2024	2023
Aufwertungsbeträge gem WRN 2000 für		
Grundstückskostenbeiträge	3.408.371,57	3.534.091,49
Baukostenbeiträge	4.087.013,41	4.283.624,77
	7.495.384,98	7.817.716,26

Gemäß Wohnrechtsnovelle 2000, § 39 (27) WGG haben bei Auflösung eines Mietverhältnisses, das vor dem 1. Juli 2000 begründet wurde, die Mieter einen Anspruch auf Auszahlung des um die Abschreibung in Höhe von 2% p.a. verminderten Finanzierungsbeitrages plus der Aufwertung dieses Betrages mit dem Verbraucherpreisindex. Bei Wechsel nach dem 1. Jänner 2001 ist der Rückzahlungsanspruch vom Wert per 31. Dezember 2000 zu errechnen, abzüglich einer Abschreibung von 1% pro Jahr ab diesem Zeitpunkt.

Die Aufwertungsbeträge wurden zum Stichtag 31. Dezember 2000 für alle Bestandsobjekte errechnet und gem § 39 (28) WGG in der Buchhaltung als Verbindlichkeit „Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber“ und aktive Rechnungsabgrenzungsposten erfasst. Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden pro Jahr um 1% vermindert gegen sonstige betriebliche Aufwendungen „Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung“ verbucht. Die Verbindlichkeiten werden ebenfalls um 1% pro Jahr gegen Umsatzerlöse „Verwohung der Finanzierungsbeiträge“ gebucht. Zusätzlich werden ab 01.01.2020 die bestehenden Aufwertungsbeträge gemäß Wohnrechtsnovelle 2000, § 39 Abs. 27 WGG auf die Restnutzungsdauer des jeweiligen Objekts abgeschrieben. Die Aufwendungen aus der Verrechnung der Hausbewirtschaftung unter der Position sonstiger betrieblicher Aufwand erhöhen sich dementsprechend.

2. übrige

2024	60.741,67
2023	32.842,54

A. EigenkapitalI. Grundkapital

	2024	213.000.000,00	
	2023	213.000.000,00	
Aktionäre sind	bar einbezahlt	aus Gesellschaftsmitteln	Summe
Sozialdemokratische Partei Österreichs 1010 Wien, Löwelstraße 18	1.125,30	185.628,30	186.753,60
A.W.H. Beteiligungsgesellschaft m.b.H. 1070 Wien, Lindengasse 55	235.128,90	38.485.117,51	38.720.246,41
Volksbau, gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung 1070 Wien, Lindengasse 55	12.813.640,00	6.754.044,84	19.567.684,84
Familie, gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung 1070 Wien, Lindengasse 55	12.225.380,00	7.342.304,84	19.567.684,84
Wohnbau, gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung 1070 Wien, Lindengasse 55	12.450.374,48	7.117.310,36	19.567.684,84
WWG Beteiligungen GmbH 1010 Wien, Schottenring 30	18.302.587,86	29.263,74	18.331.851,60
Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Heimstätte Gesellschaft m.b.H. 1070 Wien, Andreasgasse 9	87.172.148,64	9.885.945,23	97.058.093,87
	143.200.385,18	69.799.614,82	213.000.000,00

Vom Grundkapital gelten iSd § 10 WGG EUR 143.200.385,18 als einbezahlt.

II. Gewinnrücklagen1. gesetzliche Rücklage

2024	21.300.000,00
2023	21.300.000,00

Gemäß § 18 der Satzung ist mindestens der 20. Teil des jährlichen Reingewinnes der gesetzlichen Rücklage zuzuweisen, bis ein Zehntel des Grundkapitals erreicht ist. Die gesetzliche Gewinnrücklage in Höhe von EUR 21.300.000,00 wurde im Geschäftsjahr 2020 gänzlich erreicht.

2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

2024	68.749.521,89
2023	73.136.129,52

Dieser Bilanzposten gliedert sich wie folgt:

	2024	2023
Mehr- Mindertilgungen auf Grund von Entschuldungen	68.749.521,89	73.136.129,52
	<u>68.749.521,89</u>	<u>73.136.129,52</u>

3. andere Rücklage

2024	44.031.432,72
2023	36.348.956,43

Entwicklung

Stand 1.1.2024 36.348.956,43

Zugang

Zuweisung gemäß Beschluss der
Hauptversammlung vom 24. Juni 2024

	7.682.476,29
<u>Stand 31.12.2024</u>	<u>44.031.432,72</u>

<u>III. Bilanzgewinn</u>	2024	24.293.378,67
	2023	12.694.489,78
<u>Entwicklung</u>		
Stand 1.1.2024		12.694.489,78
<u>Zugang</u>		
Gewinn des Geschäftsjahres		24.293.378,67
<u>Abgang</u>		
Zuweisung zu "andere Rücklage" gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 24. Juni 2024		-7.682.476,29
Dividende gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 24. Juni 2024		-5.012.013,49
	<u>Stand 31.12.2024</u>	<u>24.293.378,67</u>

B. Rückstellungen

<u>1. Rückstellungen für Abfertigungen</u>	2024	6.568.878,00
	2023	6.354.758,00

Diese betreffen:

a) Angestellte	6.206.269,00
b) Hausbesorger	362.609,00
	<u>6.568.878,00</u>

Die Abfertigungsrückstellungen wurden 2024 nach der Richtlinie IAS 19 und nach dem laufenden Einmalprämienverfahren („Projected Unit Credit Method“) auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3,00% (Vorjahr 3,25%) ermittelt. Der Berechnung wurden die biometrischen Rechnungslegungsgrundlagen AVÖ 2018-P zugrunde gelegt.

Als Pensionsalter wurde das früheste mögliche Anfallsalter für die Alterspension gemäß dem Pensionsharmonisierungsgesetz unter Berücksichtigung der Übergangsregelungen der Berechnung zu Grunde gelegt.

2. Rückstellungen für Altersvorsorge

2024	3.099.192,63
2023	3.391.633,66

Diese Ausweisung betrifft das nach der Richtlinie IAS 19 auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3,00% (Vorjahr: 3,25%) ermittelte Pensionsrisiko für zwei aktive Vorstände, acht Pensionisten und vier Prokuristen.

Ab dem Jahr 2018 wird die Rückstellung für Altersvorsorge saldiert mit dem entsprechenden Deckungskapital aus Pensionsversicherungen der Wiener Städtische dargestellt. Die Rückstellung betrug zum 31. Dezember 2024 TEUR 7.960 (VJ: TEUR 8.170) und das Deckungskapital betrug TEUR 4.860 (VJ: 4.779).

Die Pensionsansprüche sind für sechs Dienstnehmer und sieben Pensionisten bis zu einer bestimmten Rentenhöhe durch diese Rückdeckungsversicherungen der Wr. Städtischen abgedeckt.

Die Berechnung der Pensionsansprüche erfolgt nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung des laufenden Einmalprämienverfahrens ("Projected Unit Credit Method") unter Zugrundelegung der Sterbetafeln AVÖ 2018-P Ang.

3. Rückstellungen für Bautätigkeit

2024	4.651.517,02
2023	3.325.850,81

Diese betrifft:

a) Nordbahnhof	2.566.000,00
b) Wiegelestraße	1.057.000,00
c) Johann-Orth-Weg	404.017,02
d) Apollogasse	484.000,00
e) Stöbergasse	140.500,00
	4.651.517,02

4. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung

2024	154.698,35
2023	6.057.367,65

Diese entfallen auf:

	2024	2023
a) Annuitätendienst vor Endabrechnung	0,00	5.868.187,23
b) Annuitätendienst nach Endabrechnung	57.127,35	53.048,42
c) Gewährleistungen	97.571,00	136.132,00
	154.698,35	6.057.367,65

5. sonstige Rückstellungen

	2024	4.888.370,89
	2023	4.695.813,65
Die Ausweisung betrifft:	2024	2023
a) Prüfungskosten	158.500,00	141.500,00
b) nicht konsumierte Urlaube	2.233.861,05	2.047.120,13
c) Jubiläumsgelder	1.970.268,00	1.899.337,00
d) Zeitguthaben	192.305,90	153.561,77
e) sonstige Verwaltungskosten	213.289,81	383.261,00
f) Prozesskosten	6.884,75	0,00
g) Ausgleichstaxe gem Behinderteneinstellungsgesetz	16.687,00	0,00
h) Gehälter	20.000,00	0,00
i) Bilanzgelder	76.574,38	71.033,75
	4.888.370,89	4.695.813,65

Zu c) Jubiläumsgelder

Die Berechnung erfolgte nach der Richtlinie IAS 19 und nach dem laufenden Einmalprämienverfahren („Projected Unit Credit Method“) auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3,00% (Vorjahr: 3,25%). Der Berechnung wurden die biometrischen Rechnungslegungsgrundlagen AVÖ 2018-P zugrunde gelegt.

C. Verbindlichkeiten1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung

2024	288.450.100,90
2023	262.781.021,86

Die unter dieser Position ausgewiesenen Hypothekendarlehen werden ausschließlich zur Finanzierung von Baukosten verwendet und bestehen gegenüber folgenden Gläubigern:

	2024	2023
a) Öffentliche Hand	139.207.299,28	127.379.790,09
b) Kapitalmarkt	149.242.801,62	135.401.231,77
	288.450.100,90	262.781.021,86
davon Restlaufzeit bis zu ein Jahr:	10.897.103,79	4.610.514,93
davon Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:	250.183.658,67	234.900.093,34

2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber

		2024	63.834.550,09
		2023	63.982.043,75
	Grundkosten- beiträge	Baukostenbeiträge	Finanzierungsbeitrag gem § 13 (4) WGG
	insgesamt		
Nominale bisherige Verwohung	23.159.493,31	54.451.382,51	4.971.601,75
	-8.786.673,35	-15.382.169,21	-406.534,82
	14.372.819,96	39.069.213,30	4.565.066,93
davon ausgesch. ohne Nachfolger gestundete Finanzierungsbeiträge			58.007.100,19
			-685.475,66
			-2.090.532,40
			55.231.092,13
Aufwertungsbeträge	3.805.960,68	4.784.812,90	12.684,38
			8.603.457,96
			<u>63.834.550,09</u>
davon Restlaufzeit bis zu ein Jahr:		0,00	0,00
davon Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:		63.834.550,09	63.982.043,75

Die Verwohung der Grund- und Baukostenbeiträge wird ab 1. Jänner 2001 in Höhe von 1% p.a. von dem per 31.12.2000 bestehenden Nominalbetrag abzüglich der bis dahin erfolgten Verwohung von 2% p.a. vorgenommen. Bei den Baukostenbeiträgen wird die Differenz zwischen dieser Verwohung und der Abschreibung in Höhe von 1,5% p.a. ergebnismindernd ausgewiesen. Die Verwohung der Finanzierungsbeiträge für Grundkosten wird als Gewinn ausgewiesen.

3. Darlehen sonstiger Art

	2024	75.886,16
	2023	83.905,12
	2024	2023
a) Sanierungen	75.886,16	83.905,12
	75.886,16	83.905,12
davon Restlaufzeit bis zu ein Jahr:	8.099,36	32.890,18
davon Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:	34.569,23	42.998,29

Es handelt sich um bedingt rückzahlbare Finanzierungsdarlehen der Gemeinde Wien zur Finanzierung der Baukosten. Entsprechend der Verminderung des Rückzahlungserfordernisses bei Einhaltung der Förderungsvorschriften werden die Darlehen jährlich in Höhe von 5% erfolgswirksam aufgelöst und eventuellen Verlusten aus Annuitäten („Kletterdarlehen“) dieser Objekte gegengerechnet.

4. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen

	2024	1.863.493,96
	2023	12.010,00
<hr/>		
Die Ausweisung betrifft:	2024	2023
a) aufgrund gelegter Rechnungen	1.851.483,96	0,00
b) Haftrücklässe	12.010,00	12.010,00
	<hr/> 1.863.493,96 <hr/>	<hr/> 12.010,00 <hr/>
davon Restlaufzeit bis zu ein Jahr:	1.863.493,96	0,00
davon Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:	0,00	0,00

5. Kauttionen

	2024	23.562,89
	2023	31.557,68
<hr/>		
Die Ausweisung betrifft:	2024	2023
Mietkauttionen für Lokale	5.562,89	5.557,68
Kauttion diverse Firmen	18.000,00	26.000,00
	<hr/> 23.562,89 <hr/>	<hr/> 31.557,68 <hr/>
davon Restlaufzeit bis zu ein Jahr:	18.000,00	0,00
davon Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:	5.562,89	31.557,68

Die Kauttionen werden verzinst.

6. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung

	2024	37.130.267,38
	2023	35.054.840,53
Die Ausweisung betrifft:	2024	2023
a) vorausbezahlte Mieten	268.200,08	155.110,86
b) Verbindlichkeiten aus Kapitalkosten	519.730,84	563.493,31
c) Verbindlichkeiten aus Instandhaltungs- und Betriebskosten	782.973,74	711.798,65
d) Erhaltungsbeitrags Guthaben	35.093.515,99	33.408.491,96
e) Verbindlichkeiten aus Großinstandsetzungen und Sanierungen	351.242,48	107.737,73
f) Verbindlichkeiten Land Wien	114.448,25	107.357,25
g) Wasch- und Saunagebühren	156,00	850,77
	37.130.267,38	35.054.840,53
davon Restlaufzeit bis zu ein Jahr:	2.027.961,39	1.637.558,57
davon Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:	0,00	0,00

Zu f) Verbindlichkeiten Land Wien

Die Verbindlichkeiten betreffen 50% der Mehreinhebungen gem Verordnung der Wiener Landesregierung (LGBl. Nr 45/1994) und wurden gegen „Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung“ erfasst. Nach erfolgter Sondertilgung werden diese Verbindlichkeiten gegen „Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung“ ausgebucht. Bei Rückzahlung von Finanzierungszuschüssen wird eine Korrektur der Buchwerte (Baukosten) nicht vorgenommen.

7. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung

	2024	1.997.765,96
	2023	262.105,72
	2024	2023
a) Betriebskostenguthaben	36.917,10	200.541,96
b) Heizkostenguthaben	1.786.143,58	50.385,59
c) Annuitätenguthaben	164.166,54	8.525,78
d) Warmwasserguthaben	10.538,74	2.652,39
	1.997.765,96	262.105,72
davon Restlaufzeit bis zu ein Jahr:	1.997.765,96	262.105,72
davon Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:	0,00	0,00

8. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit

2024	7.421.500,20
2023	6.143.279,93

Die Ausweisung betrifft:

a) Verwaltungsmäßige Betreuung		906,39
b) Baubetreuung		
- Leopoldauer Straße 134-Haftrücklässe		72.391,84
c) Korrekturposten zu den Erlösen aus technischer Betreuung		1.481.992,07
d) Großinstandsetzung		
- erhaltene Anzahlungen auf Leistungen		5.866.209,90
		<u>7.421.500,20</u>
davon Restlaufzeit bis zu ein Jahr:	73.298,23	83.602,07
davon Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:	0,00	0,00

9. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

2024	59.055,74
2023	0,00

Die Ausweisung betrifft den Verrechnungssaldo gegenüber folgenden Unternehmen:

	2024	2023
a) Urbanbau GmbH	6.725,90	0,00
b) Neuland GmbH	52.329,84	0,00
	59.055,74	<u>0,00</u>
davon Restlaufzeit bis zu ein Jahr:	59.055,74	0,00
davon Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:	0,00	0,00

10. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

2024	0,00
2023	11.109.880,27

Die Ausweisung betrifft folgende gemeinnützige Bauvereinigen:

	2024	2023
Volksbau GenmbH	0,00	5.581.391,96
Familie GenmbH	0,00	5.528.488,31
	0,00	11.109.880,27
davon Restlaufzeit bis zu ein Jahr:	0,00	11.109.880,27
davon Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:	0,00	0,00

11. sonstige Verbindlichkeiten

davon aus Steuern: EUR 1.241.719,45; VJ: TEUR 345

davon im Rahmen der sozialen Sicherheit

EUR 415.934,11; VJ: TEUR 403

2024	2.330.573,44
2023	2.458.247,58

Die Ausweisung betrifft folgende Verbindlichkeiten:

	2024	2023
a) Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber		
- Abschlüsse	18.969,50	68.499,48
- Rücktritte 2024	66.983,89	132.212,66
b) Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten	948,00	7.812,58
c) Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskrankenkassen	415.934,11	402.860,13
d) Darlehensraten	554.496,64	1.443.249,34
e) Finanzamt und Stadtkassen	1.241.719,45	344.783,78
f) Gehälter	1.106,88	19.837,23
g) Verbindlichkeiten aus Grundstücksnebenkosten	0,00	12.607,97
h) diverse Posten	30.414,97	26.384,41
	2.330.573,44	2.458.247,58
davon Restlaufzeit bis zu ein Jahr:	2.330.573,44	2.458.247,58
davon Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:	0,00	0,00

D. RechnungsabgrenzungspostenRechnungsabgrenzungsposten

2024	6.535.510,32
2023	6.586.320,42

In dieser Position wurde zum Großteil die Baurechtszinsvorauszahlung der Volksbau gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft für das Baurechtsgrundstück Spallartgasse (siehe sonstige Sachanlagen im Anlagespiegel) passiviert. Dieser Rechnungsabgrenzungsposten wird monatlich bis zum Baurechtsende aufgelöst.

Ausweisung "unter dem Bilanzstrich"Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB

2024	6.724.709,19
2023	6.757.538,78

Die Ausweisung betrifft:

	2024	2023
aushaftende Darlehen für bereits übereignete Erwerbshäuser, für die noch keine Freilassungserklärung vorliegt	274.708,19	307.537,78
eine Verpfändung im Zuge der Anleihe 2013 der WOFIN beim Objekt Hackergasse	5.600.000,00	5.600.000,00
eine Verpfändung im Zuge der Anleihe 2015 der WOFIN beim Objekt Wilhelminenstraße	850.000,00	850.000,00
Merkwert für eine Garantieerklärung gegenüber Neuland GmbH (Baurechtsvertrag - Ettenreichgasse 25-27)	1,00	1,00
	6.724.709,19	6.757.538,78

Die Ausweisung betrifft in Höhe von EUR 274.708,19 aushaftende Darlehen für bereits übereignete Erwerbshäuser, für die noch keine Freilassungserklärung vorliegt.

EUR 1,00 dieser Position betrifft den Merkwert für die für die Neuland GmbH abgegebene Patronatserklärung hinsichtlich des Baurechtsvertrages Wien 10, Ettenreichgasse 25-27, den die Neuland mit dem Verband der Österreichischen Sokol-Vereine abgeschlossen hat.

Die SOZIALBAU AG übernimmt mit dieser Patronatserklärung unwiderruflich die uneingeschränkte Verpflichtung, auf die Neuland GmbH bzw deren Rechtsnachfolger für die Dauer des Bestehens von Verpflichtungen aufgrund des Baurechtsvertrages in der Weise Einfluss zu nehmen und sie finanziell so auszustatten, dass sie stets in der Lage ist, ihren gegenwärtigen und künftigen Verbindlichkeiten fristgemäß nachzukommen.

Der Baurechtsvertrag wurde für die Zeit bis zum 31. Dezember 2077 gegen Zahlung eines monatlichen Bauzinses in Höhe von EUR 7.844,91 (mit einer 5%igen Schwellenwert) und einer Bauzinsvorauszahlung in Höhe von EUR 1.116.537,94 abgeschlossen.

Die Neuland GmbH stellt ein verbundenes Unternehmen dar.

1. Umsatzerlösea) Mieten

2024	58.746.640,06
2023	51.219.859,75

b) Verwohung der Finanzierungsbeiträge

2024	799.481,32
2023	772.638,09

Die Ausweisung betrifft die 1%-ige Verwohung der:

a) Grundstücks- und Baukostenbeiträge	639.156,18
b) Beiträge nach § 13 Abs 4 WGG	48.345,63
c) Verminderung der Verbindlichkeiten gemäß WRN 2000	111.979,51
	<u>799.481,32</u>

c) Zuschüsse

2024	156.402,51
2023	891.941,04

d) aus der Betreuungstätigkeit

2024	22.815.516,90
2023	19.040.978,34

Die Erträge resultieren aus:

	2024	2023
1) Baubetreuung		
a) Bauverwaltung	1.454.619,90	257.120,08
b) technische Leistungen	626.605,04	579.822,67
c) Projektsteuerung	260.999,08	0,00
2) verwaltungsmäßige Betreuung	17.546.602,59	16.140.760,46
3) Großreparaturen	2.926.690,29	2.063.275,13
	<u>22.815.516,90</u>	<u>19.040.978,34</u>

e) aus sonstigen Betriebsleistungen

2024	1.152.561,90
2023	1.280.229,47

Die Ausweisung betrifft:

	2024	2023
1) diverse Kostenersätze	1.118.711,76	1.255.738,45
2) Mahnspesen	33.850,14	24.491,02
	1.152.561,90	1.280.229,47

f) übrige

2024	1.305.644,08
2023	1.861.229,46

Diese betreffen:

	2024	2023
diverse Durchlaufposten	892.133,70	1.457.810,55
Erlöse Baurechtszinsen Spallartgasse	404.522,09	388.393,46
Guthaben Jahresabr. 2023 (Leerwohnungen)	6.824,82	12.931,96
Erträge aus unbebauten Grundstücken	2.163,47	2.093,49
	1.305.644,08	1.861.229,46

2. aktivierte Eigenleistungen

2024	1.313.650,93
2023	2.532.572,19

Die Aktivierungen erfolgten entsprechend dem Baufortschritt für:

	2024	2023
a) Bauverwaltung	629.433,34	1.340.050,31
b) Projektsteuerung	130.878,09	275.639,57
c) technische Leistungen	232.204,72	456.547,53
d) Großreparaturen	321.134,78	460.334,78
	1.313.650,93	2.532.572,19

3. sonstige betriebliche Erträgea) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen
mit Ausnahme der Finanzanlagen

2024	9.171,58
2023	7.880,91

b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen

2024	5.944.146,39
2023	149.045,59

Zusammensetzung:

	2024	2023
a) Verwaltungsabgabe	6.987,00	1.164,00
b) Rechtsanwaltskosten	4.147,00	21.495,00
c) Prozesskosten	14.570,01	0,00
d) Garantieleistung Sanierung diverse Projekte	31.672,00	2.895,00
e) Annuitäten anlässlich Bauendabrechnung	5.828.168,30	0,00
f) Abfertigungen Hausbesorger	16.803,00	59.598,00
g) Auflösung Öl-Kontamination	37.841,60	60.967,40
h) sonstige unter EUR 5.000,00	3.957,48	2.926,19
	5.944.146,39	149.045,59

c) Erträge aus der Verrechnung
Hausbewirtschaftung

	2024	6.184.712,60
	2023	4.809.212,18
Die Ausweisung betrifft:	2024	2023
1. Verrechnung der Annuitäten		
Geschäftsjahr	31.043,27	7.773,49
Nachverrechnung Vorjahr	29.406,54	63.726,36
2. Verrechnung Betriebskosten		
Geschäftsjahr	102.620,24	1.628.730,73
Nachverrechnung Vorjahr	212.849,74	262.508,59
Heizkosten Geschäftsjahr	33.860,70	86.119,15
Heizkosten Vorjahr	51.949,47	6.782,59
Warmwasser Geschäftsjahr	347,43	2.972,52
Warmwasser Vorjahr	3.354,68	1.118,46
3. Verrechnung Instandhaltung		
Erhöhung von Erhaltungsbeitragsvorlagen	2.676.183,63	1.602.826,19
Entnahme aus Verbindlichkeit EVB	2.748.295,33	840.739,12
Eigenmittelverzinsung der Vorlagen (3,5%)	148.261,66	141.221,09
4. Verrechnung Verwaltungskosten	39.182,66	36.411,67
5. Überschuss Land Wien Superförderung	107.357,25	103.411,00
6. Auflösung Darlehen sonstiger Art	0,00	24.871,22
	6.184.712,60	4.809.212,18

Die Erträge aus der Auflösung der Darlehen sonstiger Art resultieren aus der Auflösung von 5% des Nominales der bedingt rückzahlbaren Darlehen des Landes Wien (Wohnbauförderung 1989) ab Bezug.

d) übrige

	2024	116.530,43
	2023	53.530,20
Es handelt sich um:	2024	2023
a) Ausbuchung von Verbindlichkeiten	252,80	11.301,35
b) sonstige betriebliche Erträge	116.277,63	42.228,85
	116.530,43	53.530,20

4. verrechenbare Kapitalkosten

2024	5.817.380,74
2023	4.690.664,71

Die Ausweisungen betreffen:

	2024	2023
a) Zinsen für Finanzierungsmittel bezogener Objekte Hypothekendarlehen Bau	4.903.567,20	4.095.836,50
b) Baurechtszinsen	913.813,54	594.828,21
	5.817.380,74	4.690.664,71

5. Instandhaltungskosten

2024	14.003.249,50
2023	9.300.381,67

6. Personalaufwanda) Gehälter

2024	15.469.780,59
2023	14.590.292,86

Diese betreffen:

	2024	2023
1) Gehälter	15.041.865,67	14.290.218,32
2) Veränderung Rückstellungen		
- Jubiläumsgelder	158.797,06	32.819,66
- nicht verbrauchte Urlaube	230.373,73	265.155,00
- Zeitguthaben	38.744,13	2.099,88
	15.469.780,59	14.590.292,86

Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren durchschnittlich 191 (VJ: 192) Angestellte beschäftigt.

b) soziale Aufwendungen

2024	4.543.745,02
2023	4.626.929,41

davon Aufwendungen für Altersversorgung

2024	-21.348,92
2023	167.699,84

aa) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen

2024	500.504,24
2023	663.993,94

bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge

2024	3.798.079,16
2023	3.567.492,03

Sozialversicherungsbeiträge
 Dienstgeberbeitrag
 Kommunalsteuer
 Ausgleichstaxe gem Behinderteneinstellungsgesetz
 U-Bahn-Abgabe

2024	2023
2.804.519,87	2.636.643,33
511.539,36	481.368,13
449.932,57	415.522,75
15.400,36	18.084,00
16.687,00	15.873,82
3.798.079,16	3.567.492,03

c) Kosten der Organe

2024	1.342.065,39
2023	2.185.138,06

Diese betreffen:

Pensionszahlungen
 abzüglich Anpassung Rückstellungen für
 ehemalige Geschäftsführer
 Mitarbeitervorsorgekasse
 Bezüge für Vorstände
 Vorstandsabgaben
 Auflösung/Dotierung Personalrückstellungen
 für Vorstände
 Aufwandsentschädigung Aufsichtsrat

2024	2023
-64.323,70	163.864,38
11.069,95	12.174,78
1.066.366,82	1.678.210,39
100.307,17	122.154,01
125.225,15	121.004,50
103.420,00	87.730,00
1.342.065,39	2.185.138,06

7. Abschreibungena) auf Sachanlagen

2024	10.729.219,08
2023	9.278.586,49

Es werden ausgewiesen:

	2024	2023
a) Wohngebäude	5.838.591,28	5.414.701,28
b) unternehmenseigenes Miteigentum	1.458.108,39	1.460.668,79
c) nicht abgerechnete Bauten	3.432.519,41	2.403.216,42
	10.729.219,08	9.278.586,49

b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens,
soweit diese die im Unternehmen üblichen
Abschreibungen überschreiten

2024	9.000,00
2023	24.000,00

Die Ausweisung betrifft eine im Geschäftsjahr vorgenommene außerordentliche Abschreibung von EVB-Vorlagen.

8. Betriebskosten

2024	12.836.049,04
2023	14.035.378,84

Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren durchschnittlich 9 (VJ: 10) Arbeiter als Hausbesorger beschäftigt. Die Kosten für die Hausbesorger werden in den Betriebskosten ausgewiesen.

9. sonstige betriebliche Aufwendungena) Aufwendungen aus der VerrechnungHausbewirtschaftung

	2024	9.142.216,48
	2023	9.656.138,55
Zusammensetzung:	2024	2023
1) Verrechnung der Annuitäten		
Geschäftsjahr	36.917,10	8.525,78
Nachverrechnung Vorjahr	7.456,97	7.116,63
Dotierung vor Bauendabrechnung	0,00	1.547.378,08
Dotierung nach Bauendabrechnung	4.058,64	4.058,64
2) Verrechnung Instandhaltung		
Zuführung Verb. Erhaltungsbeiträge	4.414.879,00	5.055.646,81
Verminderung Erhaltungsbeitragsvorlagen	675.647,62	1.485.489,35
Auflösung Wertberichtigung Zinsen zu EVB Vorlage	-49.167,80	-57.348,13
3) Verrechnung der Betriebskosten		
Geschäftsjahr	1.786.143,58	200.541,96
Nachverrechnung Vorjahr	1.571.855,49	854.493,03
4) Heizkostenverrechnung		
Geschäftsjahr	164.166,54	50.385,59
Nachverrechnung Vorjahr	49.013,67	38.789,31
5) Warmwasserverrechnung		
Geschäftsjahr	10.538,74	2.652,39
Nachverrechnung Vorjahr	30.620,30	24.757,69
6) Auflösung der ARA gemäß WRN 2000	325.638,38	326.294,17
7) Überschuss Land Wien		
Superförderung	114.448,25	107.357,25
	9.142.216,48	9.656.138,55

b) sonstiger Verwaltungsaufwand

	2024	6.062.125,89
	2023	5.642.141,07
Die Ausweisung betrifft:	2024	2023
Bürobetrieb	3.086.859,38	2.983.073,53
Dienstfahrten	255.836,28	273.700,79
sonstige Kosten	1.263.217,42	1.113.837,55
Betreuungs- und Verwaltungskosten	867.844,91	712.332,74
nicht abzugsfähige Vorsteuer	-4.362,62	-6.591,36
Abschreibung Bestandsrechte und ähnliche Rechte sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung	592.730,52	565.787,82
	6.062.125,89	5.642.141,07

Bezüglich näherer Erläuterungen wird auf die Ausführungen im gebarungsrechtlichen Abschnitt des Berichtes verwiesen.

c) übrige

	2024	1.638.619,27
	2023	2.155.887,17
Zusammensetzung:	2024	2023
Verlust aus Abgang Sachanlagen	0,00	2.528,74
Durchlaufposten	892.133,70	1.457.810,55
Anwaltskosten der Gegner	8.550,46	8.192,00
Aufwendungen für Grundstücke	7.335,20	167.055,99
Aufwendungen aus Vorjahren	5.545,92	6.127,72
Bewohnerbezogene Maßnahmen	232.567,89	183.788,66
Werbungskosten	39.810,50	98.917,60
Abfertigung Hausbesorger	42.291,00	29.802,00
Spenden	15.000,00	15.500,00
sonstige Aufwendungen	395.384,60	186.163,91
	1.638.619,27	2.155.887,17

10. Zwischensumme aus 1. bis 9. (Betriebserfolg)

2024	16.951.007,70
2023	6.433.578,39

11. Erträge aus Beteiligungen

davon aus verbundenen Unternehmen

EUR 2.634.599,16; (VJ: TEUR 3.035)

2024	2.634.599,16
2023	3.035.439,80

Diese Position betrifft in Höhe von EUR 587.608,53 die Gewinnausschüttung der Alpenländische Gemeinnützige WohnbauGmbH, in Höhe von EUR 217.525,00 die der Projektbau GmbH, in Höhe von EUR 300.839,49 die der Neue Heimat OÖ GmbH, in Höhe von EUR 13.480,81 die der Urbanbau GmbH, in Höhe von EUR 228,92 die der Neuland GmbH, in Höhe von EUR 1.514.471,29 die der EGW GmbH und in der Höhe von EUR 445,12 die der Eisenhof GmbH.

12. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

davon aus verbundenen Unternehmen

EUR 30.150,07; (VJ: TEUR 334)

2024	497.844,15
2023	501.933,57

	2024	2023
Zinsen Donau Versicherung-Anleihe	301.950,00	301.125,00
Zinsen aus Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen	30.150,07	33.349,51
Zinsen aus Ausleihungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	165.744,08	167.459,06
	497.844,15	501.933,57

13. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

davon aus verbundenen Unternehmen

EUR 0,00; (VJ: TEUR 0)

	2024	335.064,99
	2023	103.901,23
Zusammensetzung:	2024	2023
Zinsen aus Guthaben bei Kreditinstituten	196.222,30	6.721,35
Zinsen aus gestundeten Finanzierungsbeiträgen bezogener Anlagen	125.494,55	90.178,61
sonstige Zinsen	13.348,14	7.001,27
	335.064,99	103.901,23

14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

davon betreffend verbundene Unternehmen

EUR 6.510,21; (VJ: TEUR 2)

	2024	508.244,96
	2023	1.467.388,00
Zusammensetzung:	2024	2023
Sonstige	508.244,96	1.467.388,00
	508.244,96	1.467.388,00

15. Zwischensumme aus 11. bis 14. (Finanzerfolg)

2024	2.959.263,34
2023	2.173.886,60

16. Ergebnis vor Steuern

2024	19.910.271,04
2023	8.607.464,99

17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

2024	3.500,00
2023	3.500,00

Aufgrund der Ausnahmegenehmigung für die Verwaltung von drei Objekten sind körperschaftsteuerpflichtige Geschäfte im Geschäftsjahr angefallen.

18. Ergebnis nach Steuern

2024	19.906.771,04
2023	8.603.964,99

19. Jahresüberschuss

2024	19.906.771,04
2023	8.603.964,99

20. Auflösung von Gewinnrücklagen

2024	4.386.607,63
2023	4.090.524,79

21. Bilanzgewinn (= Jahresgewinn)

2024	24.293.378,67
2023	12.694.489,78

Auswertungen und Kennzahlen zum Jahresabschluss

Die Beurteilung der Fristigkeiten erfolgt zum Zwecke der betriebswirtschaftlichen Betrachtung in Übereinstimmung mit den Anhangsangaben. Als kurzfristig bzw langfristig wird eine Restlaufzeit von bis zu / über einem Jahr definiert. Dies führt zu Abweichungen zur gebarungsrechtlichen Beurteilung der Gebundenheit von Vermögen und Kapital.

1) Vermögens- und Kapitallage

VERMÖGENSLAGE	2024		2023		Mittelveränderung	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %
a) Langfristiges Vermögen						
ANLAGEVERMÖGEN						
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	114	0,0	86	0,0	28	32,6
<u>Sachanlagen</u>						
unbebaute Grundstücke	7.690	1,0	7.690	1,0	0	0,0
Wohngebäude	313.546	39,2	283.178	36,8	30.368	10,7
unternehmenseigenes Miteigentum	78.566	9,8	80.024	10,4	-1.458	-1,8
nicht abgerechnete Bauten	259.693	32,4	267.618	34,8	-7.925	-3,0
Bauvorbereitungskosten	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.578	0,3	2.806	0,4	-228	-8,1
sonstige Sachanlagen	14.869	1,9	14.860	1,9	9	0,1
geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	49	0,0	4	0,0	45	1.125,0
ZS Sachanlagen	676.991	84,6	656.180	85,3	20.811	3,2
<u>Finanzanlagen</u>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	66.059	8,3	66.058	8,6	1	0,0
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	715	0,1	830	0,1	-115	-13,9
Beteiligungen	13	0,0	13	0,0	0	0,0
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.756	0,5	4.014	0,5	-258	-6,4
Wertpapiere und Wertrechte des Anlagevermögens	0	0,0	0	0,0	0	0,0
sonstige Ausleihungen	462	0,1	529	0,1	-67	-12,7
ZS Finanzanlagen	71.005	9,0	71.444	9,3	-439	-0,6

UMLAUFVERMÖGEN

	2024		2023		Mittelveränderung	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %
<u>Forderungen und Verrechnungen</u>						
Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	11.117	1,4	8.875	1,2	2.242	25,3
sonstige Forderungen	138	0,0	2	0,0	136	6.800,0
ZS Umlaufvermögen	11.255	1,4	8.877	1,2	2.378	26,8
Rechnungsabgrenzungsposten	7.495	0,9	7.818	1,0	-323	-4,1
ZS Langfristiges Vermögen	766.860	95,8	744.405	96,8	22.455	3,0

b) kurzfristiges Vermögen

	2024		2023		Mittelveränderung	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %

ANLAGEVERMÖGEN

Finanzanlagen

Ausleihungen an verbundene Unternehmen	92	0,0	63	0,0	29	46,0
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	259	0,0	242	0,0	17	7,0
Investmentfonds	0	0,0	6.000	0,8	-6.000	-100,0
sonstige Ausleihungen	67	0,0	64	0,0	3	4,7
ZS Finanzanlagen	418	0,0	6.369	0,8	-5.951	-93,4

	2024		2023		Mittelveränderung	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %
UMLAUFVERMÖGEN						
<u>Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen</u>						
Vorräte	27	0,0	25	0,0	2	8,0
	2024		2023		Mittelveränderung	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %
<u>Forderungen und Verrechnungen</u>						
Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	365	0,0	376	0,0	-11	-2,9
Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	915	0,1	2.379	0,3	-1.464	-61,5
Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	1.773	0,2	1.364	0,2	409	30,0
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	344	0,0	906	0,1	-562	-62,0
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	303	0,0	98	0,0	205	209,2
sonstige Forderungen	2.328	0,3	1.865	0,2	463	24,8
	6.028	0,6	6.988	0,8	-960	-13,7
	2024		2023		Mittelveränderung	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %
sonstige Wertpapiere und Anteile	6.000	0,7	8.595	1,1	-2.595	-30,2
Liquide Mittel	21.065	2,6	2.397	0,3	18.668	778,8
Rechnungsabgrenzungsposten	61	0,0	33	0,0	28	84,8
ZS Kurzfristiges Vermögen	33.599	4,2	24.407	3,2	9.192	37,7
Gesamtvermögen = Bilanzsumme	800.459	100,0	768.812	100,0	31.647	4,1

KAPITALSLAGE	2024		2023		Mittelveränderung	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %
a) Langfristiges Kapital						
EIGENKAPITAL						
Grundkapital	213.000	26,6	213.000	27,7	0	0,0
Gewinnrücklagen	134.081	16,8	130.785	17,0	3.296	2,5
Bilanzgewinn	24.293	3,0	12.694	1,7	11.599	91,4
ZS Eigenkapital	371.374	46,4	356.479	46,4	14.895	4,2
FREMDKAPITAL						
<u>Rückstellungen</u>						
Rückstellungen für Abfertigungen	6.569	0,8	6.355	0,8	214	3,4
Rückstellungen für Altersvorsorge	3.099	0,4	3.392	0,4	-293	-8,6
sonstige Rückstellungen	1.970	0,2	1.899	0,2	71	3,7
	11.638	1,4	11.646	1,4	-8	-0,1
<u>Verbindlichkeiten</u>						
Darlehen zur Baukostenfinanzierung	277.553	34,7	258.171	33,6	19.382	7,5
Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	63.835	8,0	63.982	8,3	-147	-0,2
Darlehen sonstiger Art	68	0,0	51	0,0	17	33,3
Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	0	0,0	12	0,0	-12	-100,0
Kautionen	6	0,0	31	0,0	-25	-80,6
Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	35.102	4,4	33.417	4,3	1.685	5,0
Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	7.348	0,9	6.060	0,8	1.288	21,3
	383.912	48,0	361.724	47,0	22.188	6,1
ZS Langfristiges Fremdkapital	395.550	49,4	373.370	48,4	22.180	5,9
ZS Langfristiges Kapital	766.924	95,8	729.849	94,8	37.075	5,1

	2024		2023		Mittelveränderung	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %
b) Kurzfristiges Kapital						
<u>Rückstellungen</u>						
Rückstellungen für Bautätigkeit	4.652	0,6	3.326	0,4	1.326	39,9
Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	155	0,0	6.057	0,8	-5.902	-97,4
sonstige Rückstellungen	2.918	0,4	2.796	0,4	122	4,4
	<u>7.725</u>	<u>1,0</u>	<u>12.179</u>	<u>1,6</u>	<u>-4.454</u>	<u>-36,6</u>
<u>Verbindlichkeiten</u>						
Darlehen zur Baukostenfinanzierung	10.896	1,4	4.611	0,6	6.285	136,3
Darlehen sonstiger Art	8	0,0	33	0,0	-25	-75,8
Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	1.863	0,2	0	0,0	1.863	0,0
Kautionen	18	0,0	0	0,0	18	0,0
Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	2.028	0,3	1.638	0,2	390	23,8
Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	1.998	0,2	262	0,0	1.736	662,6
Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	73	0,0	84	0,0	-11	-13,1
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	59	0,0	0	0,0	59	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	0,0	11.110	1,4	-11.110	-100,0
sonstige Verbindlichkeiten	2.331	0,3	2.458	0,3	-127	-5,2
	<u>19.274</u>	<u>2,4</u>	<u>20.196</u>	<u>2,5</u>	<u>-922</u>	<u>-4,6</u>
Rechnungsabgrenzungsposten	6.536	0,8	6.586	0,9	-50	-0,8
ZS Kurzfristiges Kapital	33.535	4,2	38.961	5,0	-5.426	-13,9
Gesamtkapital	<u>800.459</u>	<u>100,0</u>	<u>768.810</u>	<u>100,0</u>	<u>31.649</u>	<u>4,1</u>

2) Ertragslage

	2024		2023		Mittelveränderung	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %
<u>Erträge</u>						
Mieten	58.747	69,1	51.220	68,2	7.527	14,7
Verwohnung Finanzierungsbeiträge	799	0,9	773	1,0	26	3,4
Zuschüsse	156	0,2	892	1,2	-736	-82,5
aus der Betreuungstätigkeit	22.815	26,8	19.041	25,4	3.774	19,8
aus sonstigen Betriebsleistungen	1.153	1,4	1.280	1,7	-127	-9,9
aus dem Verkauf von Grundstücken des übrige	1.306	1,5	1.861	2,5	-555	-29,8
	84.976	99,9	75.067	100,0	9.909	13,2
aktivierte Eigenleistungen	1.314	1,5	2.533	3,4	-1.219	-48,1
sonstige betriebliche Erträge	12.254	14,4	5.019	6,7	7.235	144,2
ZS Erträge	98.544	115,8	82.619	110,1	15.925	19,3
<u>Aufwendungen</u>						
Kapitalkosten	-5.817	-6,8	-4.691	-6,2	-1.126	24,0
Instandhaltungskosten	-14.003	-16,5	-9.300	-12,4	-4.703	50,6
Personalaufwand	-21.356	-25,1	-21.402	-28,5	46	-0,2
Abschreibungen von Sachanlagen	-10.729	-12,6	-9.279	-12,4	-1.450	15,6
Betriebskosten	-12.836	-15,1	-14.035	-18,7	1.199	-8,5
aus der Verrechnung						
Hausbewirtschaftung	-9.142	-10,8	-9.656	-12,9	514	-5,3
übrige	-7.710	-9,1	-7.822	-10,4	112	-1,4
	-81.593	-96,0	-76.185	-101,5	-5.408	7,1
<u>Betriebsergebnis</u>	16.951	19,8	6.434	8,6	10.517	163,5
<u>Finanzergebnis</u>	2.959	3,5	2.174	2,9	785	36,1
<u>Ergebnis vor Steuern</u>	19.910	23,3	8.608	11,5	11.302	131,3
<u>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</u>	-4	0,0	-4	0,0	0	
<u>Jahresüberschuss</u>	19.906	23,3	8.604	11,5	11.302	131,4
Gewinnrücklagen	4.387	5,2	4.091	5,4	296	7,2
<u>Bilanzgewinn (=Jahresgewinn)</u>	24.293	28,6	12.695	16,9	11.598	91,4

3) Cash-flow-Geldflussrechnung

Die Berechnung des Cash Flows und die Darstellung der Geldflussrechnung entsprechen dem Fachgutachten AFRAC 36.

Der Fonds der flüssigen Mittel umfasst den Bilanzposten Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten zuzüglich sonstiger als Liquiditätsreserve gehaltener flüssiger Mittel. Bankguthaben, die nicht innerhalb von drei Monaten flüssig gemacht werden können, dürfen nicht in den Finanzmittelfonds aufgenommen werden.

	2024 TEUR	2023 TEUR
1. Ergebnis vor Steuern	19.910	8.608
2. Überleitung auf den Netto-Geldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		
a) Abschreibungen/Zuschreibungen auf Vermögens- gegenstände des Investitionsbereichs	11.322	9.844
b) Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Investitionsbereichs	-9	-8
c) Gewinn/Verlust aus sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen/ sonstigen zahlungsunwirksamen Erträgen	-799	-798
d) Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva	7.100	-356
e) Zunahme/Abnahme von Rückstellungen	-5.788	2.754
f) Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	4.962	-3.117
3. Zahlungen für Ertragsteuern	-4	-4
4. Nettogeldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	36.694	16.924
Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)	481	1.656
Einzahlungen aus Finanzanlagen und sonstigen Finanzinvestitionen	392	351
Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne Finanzanlagen)	-29.087	-60.304
Auszahlungen für Finanzanlagen und sonstigen Finanzinvestitionen	0	0
5. Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit	-28.213	-58.297

	2024 TEUR	2023 TEUR
6. Auszahlungen aus der Bedienung des Eigenkapitals	-5.012	-5.012
7. Ein-/Auszahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von langfristigen Finanzierungen	31.275	57.833
8. Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und von langfristigen Finanzierungen	-16.075	-10.860
9. Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	10.188	41.961
10. Nettogeldfluss gesamt	18.668	587
11. Liquide Mittel zu Jahresbeginn	2.396	1.809
12. Liquide Mittel am Jahresende	21.065	2.396

4) Kennzahlen

FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

			2024	2023
Verschuldungsgrad	429.085	Σ Fremdkapital	53,60%	53,63%
	800.459	Σ Passiva		
Working Capital (in TEUR)	33.599	Σ kfr Aktiva	64	-14.554
	33.535	abz Σ kfr Passiva		
Working Capital Ratio:	33.599	Σ kfr Aktiva	100,19%	62,64%
	33.535	Σ kfr Passiva		

KENNZAHLEN GEM URG (zu reinen Informationszwecken)

		2024	2023
Eigenmittelquote:	$\frac{\text{Eigenkapital (§ 23 URG) * 100}}{\text{Gesamtkapital}}$	46,40%	46,37%
Eigenkapital (§ 23 URG) in TEUR:	Eigenkapital lt. Bilanz	371.374	356.479
Gesamtkapital in TEUR:	Bilanzsumme	800.459	768.810
	abz Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärttern	0	0
		800.459	768.810

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Fiktive Schuldentilgungsdauer (in Jahren):	Bilanzielles Fremdkapital Mittelüberschuss aus gew. GT	12,67	20,41

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bilanzielles Fremdkapital in TEUR:	Rückstellungen	19.363	23.825
	Verbindlichkeiten	403.184	381.920
	abz sonstige Wertpapiere	-6.000	0
	abz liquide Mittel	-21.065	-2.397
		<u>395.482</u>	<u>403.348</u>

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Mittelüberschuss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in TEUR:	Ergebnis vor Steuern	19.910	8.608
	zuz Abschreibungen auf AV und Verluste aus Abgang von AV	11.322	9.844
	abz Gewinne aus dem Abgang von AV	-9	-8
	Verluste aus dem Abgang des AV	0	3
	Veränderungen von langfristigen Rückstellungen	-8	1.314
		<u>31.215</u>	<u>19.761</u>

Diese Kennzahlen sind stichtagsbezogen und stellen daher eine Momentaufnahme zum Bilanzstichtag dar. Die auf TEUR gerundete Darstellung erfasst in der internen Rechengenauigkeit auch die nicht dargestellten Ziffern, so dass dadurch Rundungsdifferenzen auftreten können.

Der Verschuldungsgrad gibt an, zu wieviel % das Unternehmen fremdfinanziert ist. Aufgrund der erheblichen Fremdfinanzierung der gesamten Bauten beträgt der Verschuldungsgrad zum 31. Dezember 2024 53,6%.

Das Working Capital stellt das kurzfristige Finanzierungspotential dar und sollte (zuzüglich nicht ausgenutzter Kreditrahmen) positiv sein. Das Working Capital steht zur Deckung der durch die Geschäftstätigkeit bedingten Baraufwendungen zur Verfügung. Zum 31. Dezember 2024 betrug das Working Capital TEUR 64.

Das Working Capital Ratio stellt das Verhältnis von kurzfristigen Aktiva zu kurzfristigen Passiva dar.

Die folgende Stellungnahme zu den Kennzahlen gemäß den §§ 23 und 24 URG dient rein zu Informationszwecken, da gem § 7 Abs 7 WGG, die §§ 22 Abs 1 Z 1, 23 und 24 URG nicht mehr auf gemeinnützige Bauvereinigungen anzuwenden sind.

Die Eigenmittelquote liefert Angaben über das Ausmaß finanzieller Ab- bzw Unabhängigkeit und sagt weiters aus, in welchem Maß der Unternehmer selbst an der Finanzierung und am Risiko unternehmerischer Tätigkeit beteiligt ist. Zum Bilanzstichtag beträgt die Eigenmittelquote 46,40%.

Die fiktive Schuldentilgungsdauer besagt, wieviele Jahre bei gleichbleibender Ertragslage und keiner Neuverschuldung benötigt werden, um die Verbindlichkeiten abdecken zu können. Nach Abzug der liquiden Mittel verbleiben Schulden in Höhe von TEUR 395.482. Der Mittelüberschuss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt TEUR 31.215, woraus sich eine fiktive Schuldentilgungsdauer von 12,67 Jahren ergibt. Diese Kennzahl hat sich aufgrund des hohen Ergebnisses im Geschäftsjahr vermindert.

RENTABILITÄTSKENNZAHLEN

			<u>2024</u>	<u>2023</u>
Umsatz:	19.910 84.976	<u>Ergebnis vor Steuern</u> Umsatz	23,43%	11,47%
Eigenkapital:	19.910 363.927	<u>Ergebnis vor Steuern</u> Ø EK	5,47%	4,44%
Gesamtkapital:	<u>19.910+508+5.817</u> 784.636	<u>Ergebnis vor Steuern+</u> <u>Fremdkapitalzinsen+Kapitalkosten</u> Ø Gesamtkapital	3,34%	2,68%

Die Umsatzrentabilität besagt, wieviel % des Umsatzes inklusive Bestandsveränderung als Ergebnis vor Steuern verbleiben. Im Wirtschaftsjahr 2024 beträgt die Umsatzrentabilität 23,43% und liegt somit aufgrund des guten Ergebnisses in 2024 über dem Niveau des Vorjahres.

Die Eigenkapital- und die Gesamtkapitalrentabilität geben die Verzinsung des Eigen- bzw des Gesamtkapitals an. Im Vergleich zu 2023 sind beide Rentabilitätskennzahlen gestiegen. Dies ist das Resultat aus dem hohen Ergebnis vor Steuern in 2024.

SONSTIGE KENNZAHLEN

Personalabhängige Kennzahlen

		2024	2023
Ø Beschäftigte (ohne Hausbesorger)		191	192
Produktivität (in TEUR):	Betriebsleistung Ø Beschäftigte	516	430
Personalkosten (in TEUR) je Beschäftigtem:	Personalkosten Ø Beschäftigte	112	111

Bezüglich der durchschnittlichen Beschäftigten vergleiche auch Anlage 1c/12.

Die Personalkosten je Beschäftigten betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr durchschnittlich TEUR 112 (Vorjahr: TEUR 111).

SOZIALBAU AG

MEHR ALS EIN DACH ÜBER DEM KOPF

JAHRESABSCHLUSS

UND

LAGEBERICHT

ZUM 31.12.2024

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
Bilanz zum 31.12.2024	1
Gewinn- und Verlustrechnung 2024	3
Anhang	5
1) Allgemeine Angaben	6
2) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	6
3) Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung	9
4) sonstige Angaben	15
Anlage 1: Entwicklung des Anlagevermögens	17
Anlage 2: Entwicklung der Gewinnrücklagen	18
Lagebericht	19
Anlage 3: Geldfluss-Rechnung	24

SOZIALBAU AG

- 1 -

BILANZ ZUM 31. 12. 2024 (in EUR)

AKTIVA

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Bestandsrechte und ähnliche Rechte	114.083,02	85.607,64
II. Sachanlagen		
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	7.689.825,45	7.689.640,37
2. Wohngebäude	313.546.101,12	283.178.347,70
3. unternehmenseigenes Miteigentum	78.566.026,88	80.024.135,27
4. nicht abgerechnete Bauten	259.692.892,97	267.617.745,58
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.577.451,11	2.806.125,26
6. sonstige Sachanlagen	14.869.337,25	14.860.611,50
7. geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	49.132,76	3.840,00
	<u>676.990.767,54</u>	<u>656.180.445,68</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	66.058.630,07	66.058.630,07
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	807.269,07	893.018,00
3. Beteiligungen	12.717,75	12.717,75
4. Ausleihungen an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.014.724,58	4.256.282,01
5. Wertpapiere und Wertrechte des Anlagevermögens	101,74	6.000.101,74
6. sonstige Ausleihungen	528.745,49	593.175,22
	<u>71.422.188,70</u>	<u>77.813.924,79</u>
	<u>748.527.039,26</u>	<u>734.079.978,11</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen		
1. Vorräte	27.466,21	24.499,34
	<u>27.466,21</u>	<u>24.499,34</u>
II. Forderungen und Verrechnungen		
1. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	364.918,58	376.106,28
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
2. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	12.032.556,75	11.254.569,95
davon fällig über ein Jahr	11.116.936,91	8.875.400,36
3. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	1.772.712,56	1.363.259,03
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
4. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	343.681,43	905.863,69
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
5. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	302.978,93	98.336,90
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
6. sonstige Forderungen	2.466.690,88	1.865.104,87
davon fällig über ein Jahr	138.463,75	0,00
	<u>17.283.539,13</u>	<u>15.863.240,72</u>
III. Wertpapiere und Anteile		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen des Umlaufvermögens	0,00	8.595.413,90
2. Sonstige Wertpapiere	6.000.000,00	0,00
	<u>6.000.000,00</u>	<u>8.595.413,90</u>
IV. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		
	21.065.085,96	2.396.521,49
	<u>44.376.091,30</u>	<u>26.879.675,45</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Aufwertungsbeträge gem. WRN 2000	7.495.384,98	7.817.716,26
2. übrige	60.741,67	32.842,54
	<u>7.556.126,65</u>	<u>7.850.558,80</u>
	<u>800.459.257,21</u>	<u>768.810.212,36</u>

SOZIALBAU AG

- 2 -

BILANZ ZUM 31.12.2024 (in EUR)

PASSIVA

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
A. EIGENKAPITAL		
I. <u>Eingefordertes Grundkapital</u>	213.000.000,00	213.000.000,00
II. <u>Gewinnrücklagen</u>		
1. gesetzliche Rücklage	21.300.000,00	21.300.000,00
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	68.749.521,89	73.136.129,52
3. andere Rücklage	44.031.432,72	36.348.956,43
	<u>134.080.954,61</u>	<u>130.785.085,95</u>
III. <u>Bilanzgewinn</u>	24.293.378,67	12.694.489,78
	<u>371.374.333,28</u>	<u>356.479.575,73</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	6.568.878,00	6.354.758,00
2. Rückstellungen für Altersvorsorge	3.099.192,63	3.391.633,66
3. Rückstellungen für Bautätigkeit	4.651.517,02	3.325.850,81
4. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	154.698,35	6.057.367,65
5. sonstige Rückstellungen	4.888.370,89	4.695.813,65
	<u>19.362.656,89</u>	<u>23.825.423,77</u>
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	288.450.100,90	262.781.021,86
<i>davon fällig bis zu einem Jahr</i>	10.897.103,79	4.610.514,93
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	277.552.997,11	258.170.506,93
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	63.834.550,09	63.982.043,75
<i>davon fällig bis zu einem Jahr</i>	0,00	0,00
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	63.834.550,09	63.982.043,75
3. Darlehen sonstiger Art	75.886,16	83.905,12
<i>davon fällig bis zu einem Jahr</i>	8.099,36	32.890,18
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	67.786,80	51.014,94
4. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	1.863.493,96	12.010,00
<i>davon fällig bis zu einem Jahr</i>	1.863.493,96	0,00
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	0,00	12.010,00
5. Kautionen	23.562,89	31.557,68
<i>davon fällig bis zu einem Jahr</i>	18.000,00	0,00
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	5.562,89	31.557,68
6. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	37.130.267,38	35.054.840,53
<i>davon fällig bis zu einem Jahr</i>	2.027.961,39	1.637.558,57
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	35.102.305,99	33.417.281,96
7. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	1.997.765,96	262.105,72
<i>davon fällig bis zu einem Jahr</i>	1.997.765,96	262.105,72
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	0,00	0,00
8. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	7.421.500,20	6.143.279,93
<i>davon fällig bis zu einem Jahr</i>	73.298,23	83.602,07
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	7.348.201,97	6.059.677,86
9. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	59.055,74	0,00
<i>davon fällig bis zu einem Jahr</i>	59.055,74	0,00
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	0,00	0,00
10. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	11.109.880,27
<i>davon fällig bis zu einem Jahr</i>	0,00	11.109.880,27
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	0,00	0,00
11. sonstige Verbindlichkeiten	2.330.573,44	2.458.247,58
<i>davon Steuern EUR 1.241.719,45 (VJ EUR 344.783,78)</i>		
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 415.934,11 (VJ EUR 402.860,13)</i>		
<i>davon fällig bis zu einem Jahr</i>	2.330.573,44	2.458.247,58
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	0,00	0,00
	<u>403.186.756,72</u>	<u>381.918.892,44</u>
<i>davon fällig bis zu einem Jahr</i>	19.275.351,87	20.194.799,32
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	383.911.404,85	361.724.093,12
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>6.535.510,32</u>	<u>6.586.320,42</u>
	<u>800.459.257,21</u>	<u>768.810.212,36</u>
<u>unter dem Bilanzstrich</u>		
Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB	6.724.709,19	6.757.538,78

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2024 (in EUR)

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
1. <u>Umsatzerlöse</u>		
a) Mieten	58.746.640,06	51.219.859,75
b) Verwohung der Finanzierungsbeiträge	799.481,32	772.638,09
c) Zuschüsse	156.402,51	891.941,04
d) aus der Betreuungstätigkeit	22.815.516,90	19.040.978,34
e) aus sonstigen Betriebsleistungen	1.152.561,90	1.280.229,47
f) übrige	1.305.644,08	1.861.229,46
	<u>84.976.246,77</u>	<u>75.066.876,15</u>
2. <u>aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>1.313.650,93</u>	<u>2.532.572,19</u>
3. <u>sonstige betriebliche Erträge</u>		
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	9.171,58	7.880,91
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	5.944.146,39	149.045,59
c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	6.184.712,60	4.809.212,18
d) übrige	116.530,43	53.530,20
	<u>12.254.561,00</u>	<u>5.019.668,88</u>
4. <u>verrechenbare Kapitalkosten</u> davon betreffend verbundene Unternehmen EUR 609.196,86 (VJ EUR 332.663,05)	<u>-5.817.380,74</u>	<u>-4.690.664,71</u>
5. <u>Instandhaltungskosten</u>	<u>-14.003.249,50</u>	<u>-9.300.381,67</u>
6. <u>Personalaufwand</u>		
a) Gehälter	-15.469.780,59	-14.590.292,86
b) soziale Aufwendungen	-4.543.745,02	-4.626.929,41
davon Aufwendungen für Altersversorgung EUR -21.348,92 (VJ EUR 167.699,84)		
ba) davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-500.504,24	-663.993,94
bb) davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-3.798.079,16	-3.567.492,03
c) Kosten der Organe	-1.342.065,39	-2.185.138,06
	<u>-21.355.591,00</u>	<u>-21.402.360,33</u>
7. <u>Abschreibungen</u>		
a) auf Sachanlagen	-10.729.219,08	-9.278.586,49
b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	-9.000,00	-24.000,00
	<u>-10.738.219,08</u>	<u>-9.302.586,49</u>

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
8. <u>Betriebskosten</u>	-12.836.049,04	-14.035.378,84
9. <u>sonstige betriebliche Aufwendungen</u>		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-9.142.216,48	-9.656.138,55
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-6.062.125,89	-5.642.141,07
c) übrige	-1.638.619,27	-2.155.887,17
	<u>-16.842.961,64</u>	<u>-17.454.166,79</u>
10. Zwischensumme aus 1. bis 9.	<u>16.951.007,70</u>	<u>6.433.578,39</u>
11. <u>Erträge aus Beteiligungen.</u> davon aus verbundenen Unternehmen EUR 2.634.599,16 (VJ EUR 3.035.439,80)	2.634.599,16	3.035.439,80
12. <u>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens.</u> davon aus verbundenen Unternehmen EUR 30.150,07 (VJ EUR 33.349,51)	497.844,15	501.933,57
13. <u>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u> davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (VJ EUR 0,00)	335.064,99	103.901,23
14. <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u> davon betreffend verbundene Unternehmen EUR 6.510,21 (VJ EUR 1.985,87)	-508.244,96	-1.467.388,00
15. Zwischensumme aus 11. bis 14.	<u>2.959.263,34</u>	<u>2.173.886,60</u>
16. <u>Ergebnis vor Steuern</u>	<u>19.910.271,04</u>	<u>8.607.464,99</u>
17. <u>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</u>	-3.500,00	-3.500,00
18. <u>Ergebnis nach Steuern</u>	<u>19.906.771,04</u>	<u>8.603.964,99</u>
19. <u>Jahresüberschuss</u>	<u>19.906.771,04</u>	<u>8.603.964,99</u>
20. <u>Auflösung von Gewinnrücklagen</u>	4.386.607,63	4.090.524,79
21. <u>Bilanzgewinn</u>	<u>24.293.378,67</u>	<u>12.694.489,78</u>

Anhang des Jahresabschlusses 2024

der

SOZIALBAU
Gemeinnützige
Wohnungsaktiengesellschaft

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Mit den verbundenen Unternehmen Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H. und Neuland gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H. sowie mit den Genossenschaften Volksbau Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H., Familie Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H., Wohnbau Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. und Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft "Vindobona" reg. Gen.m.b.H bestehen Betreuungsverträge, wonach die Sozialbau die anfallenden Arbeiten erledigt und die anfallenden Verwaltungskosten der ordentlichen Gebarung trägt. Als Honorar für die Betreuungstätigkeit sind die laut ERVO zulässigen Verwaltungskostensätze vereinbart. Das verbundene Unternehmen WOFIN GmbH fungiert als Finanzierungsgesellschaft.

Die Sozialbau AG mit Sitz Lindengasse 55, 1070 Wien, stellt einen Konzernabschluss gemäß § 244 UGB auf. Die Gesellschaft ist am Handelsgericht Wien unter der Nummer FN 52836a im Firmenbuch eingetragen und stellt einen Konzernabschluss für den größten und kleinsten Kreis von Unternehmen auf. In den Konzernabschluss der Sozialbau AG werden die Tochtergesellschaften (alle mit Sitz Lindengasse 55, 1070 Wien) Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H., Neuland gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H., WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH, Hausservice Objektbewirtschaftungs GmbH, IMOVE Immobilienverwertung und -verwaltung GmbH und Projektbau Planung Projektmanagement Bauleitung GesmbH in Form einer Vollkonsolidierung einbezogen.

2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

2.1. Allgemeine Grundsätze

Auf den Jahresabschluss werden die Rechnungslegungsbestimmungen in der geltenden Fassung angewendet.

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden berücksichtigt.

Die Bilanzierung und der Ausweis der einzelnen Posten des Jahresabschlusses wurden gemäß § 23 WGG und der dazu erlassenen Verordnung vorgenommen.

Bei Zahlenangaben werden in der Folge die Vorjahreswerte in Klammern dargestellt.

2.2. Anlagevermögen

2.2.1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Die erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten vermindert um die planmäßigen Abschreibungen bewertet.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear vorgenommen.

Der planmäßigen Abschreibung der genutzten Bestandsrechte und ähnliche Rechte wurde eine Nutzungsdauer von 3 bis 20 Jahren zu Grunde gelegt.

2.2.2. Sachanlagevermögen

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um die planmäßigen Abschreibungen bewertet. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von EUR 1.000,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. In der Entwicklung des Anlagevermögens werden sie unter Zugang und Abschreibung dargestellt, der Anlagenabgang erfolgt mit Ausscheiden des Vermögensgegenstandes aus dem Unternehmen.

Die planmäßigen Abschreibungen der Bauten wurden linear der voraussichtlichen Abschreibungssätze entsprechend iHv 1,50 % - 2,15 % (inkl. Baurecht) der um die Zuschüsse verminderten Herstellungskosten berechnet. Die Abschreibung wird monatlich aliquot vorgenommen und wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter "Abschreibungen auf Sachanlagen" ausgewiesen.

Den bereits bezogenen jedoch noch nicht abgerechneten Bauten wurden für die Berechnung der planmäßigen Abschreibung die voraussichtlichen Baukosten zu Grunde gelegt. Eine Aufrollung der Abschreibung erfolgt erst bei Endabrechnung.

Bei der Berechnung der planmäßigen Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde eine Nutzungsdauer von 2 bis 10 Jahren unterstellt. Die Abschreibung wird monatlich aliquot vorgenommen und wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter "sonstiger Verwaltungsaufwand" ausgewiesen.

Im Rahmen der Herstellungskosten werden grundsätzlich neben den Einzelkosten auch anteilige Gemeinkosten sowie soziale Aufwendungen im Sinne des § 203 Abs. 3 UGB und direkt zugeordnete Fremdkapitalzinsen und ähnliche Aufwendungen als Herstellungskosten aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen.

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivposten ausgewiesen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Zuschüsse in Höhe von EUR 1.983.546,52 (VJ EUR 32.267,12) abgesetzt.

2.2.3. Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

Wertpapiere des Anlagevermögens wurden zu Anschaffungskosten bzw. zum dauerhaften niedrigeren beizulegenden Zeitwert bewertet.

2.3. Umlaufvermögen

2.3.1. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen

Die Bewertung der unbebauten Verkaufsgrundstücke, nicht abgerechnete fertige und unfertige Erwerbshäuser und Vorräte erfolgte zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.

Im Rahmen der Herstellungskosten werden grundsätzlich neben den Einzelkosten auch anteilige Gemeinkosten sowie soziale Aufwendungen im Sinne des § 203 Abs. 3 UGB und direkt zugeordnete Fremdkapitalzinsen und ähnliche Aufwendungen als Herstellungskosten aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen.

2.3.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt. Eine Pauschalwertberichtigung wurde nicht gebildet.

2.4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen hauptsächlich die Indexierung der Finanzierungsbeiträge zum 31.12.2000 (Sonderposten gemäß § 39 Abs. 28 WGG). Der Rechnungsabgrenzungsposten hat den Charakter einer Bilanzierungshilfe und wird grundsätzlich mit 1 % des zum 31.12.2000 erfassten Aufwertungsbeitrages (analog zu den entsprechenden Finanzierungsbeiträgen) bis 31.12.2019 aufgelöst. Seit 01.01.2020 werden die bestehenden Aufwertungsbeiträge auf die Restnutzungsdauer des jeweiligen Objekts abgeschrieben.

2.5. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Die Differenz zwischen den unternehmensrechtlichen Abschreibungen und den Tilgungen von Fremdmittelfinanzierungen im Rahmen des Entgelts gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 WGG, welche zu Umsatzerlösen aus Mieten führen, wird der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung zugeführt bzw. entnommen. Die Verwohung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen.

2.6. Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt, der bestmöglich geschätzt wird.

2.6.1. Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen und Rückstellungen für ähnliche Verpflichtungen

Die Abfertigungsrückstellungen und die Rückstellung für Jubiläumsgelder wurden im Geschäftsjahr nach den Richtlinien IAS 19 und nach dem laufenden Einmalprämienverfahren („Projected Unit Credit Method“) auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3,00 % (VJ 3,25 %) und der folgenden Valorisierungskurve 2025: 4,00 % / 2026: 3,00 % / 2027: 2,50 % / ab 2028: 2,00 % (VJ 2024: 8,00 % / 2025: 5,00 % / 2026: 3,50 % / 2027: 2,50 % / ab 2028: 2,00 %) ermittelt. Der Berechnung wurden die biometrischen Rechnungslegungsgrundlagen AVÖ 2018-P zugrunde gelegt.

Die Abfertigungsrückstellung in Höhe von EUR 6.568.878,00 (VJ EUR 6.354.758,00) wurde einerseits über den Zinsaufwand und den Personalaufwand dotiert und andererseits über Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen aufgelöst. Im Geschäftsjahr sind Zinsen in Höhe von EUR 230.113,00 (VJ EUR 569.318,00), Personalaufwände in Höhe von EUR 424.230,30 (VJ EUR 666.398,02) und Erträge im Zuge von Abfertigungsauszahlungen in Höhe von EUR 423.420,30 (VJ EUR 756.739,02) angefallen. Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen betragen EUR 16.803,00 (VJ EUR 59.598,00).

Die Jubiläumsgeldrückstellung in Höhe von EUR 1.970.268,00 (VJ EUR 1.899.337,00) wurde über den Zinsaufwand und den Personalaufwand dotiert. Im Geschäftsjahr fielen Zinsen in Höhe von EUR 59.019,00 (VJ EUR 59.578,00) und Personalaufwände in Höhe von EUR 11.912,00 (VJ EUR 122.068,00) an.

Als Pensionsalter wurde das frühest mögliche Anfallsalter für die Alterspension gemäß dem Pensionsharmonisierungsgesetz unter Berücksichtigung der Übergangsregelungen der Berechnung zu Grunde gelegt.

2.6.2. Rückstellungen für Altersvorsorge

Die Rückstellungen für Altersvorsorge wurden im Geschäftsjahr nach den Richtlinien IAS 19 und nach dem laufenden Einmalprämienverfahren („Projected Unit Credit Method“) auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3,00 % (VJ 3,25 %) und einer Valorisierungskurve der anwartschaftlichen Leistungen sowie liquider Pensionen von 2025: 4,00 % / 2026: 3,00 % / 2027: 2,50 % / ab 2028: 2,00 % (VJ 2024: 8,00 % / 2025: 5,00 % / 2026: 3,50 % / 2027: 2,50 % / ab 2028: 2,00 %) ermittelt. Der Berechnung wurden die biometrischen Rechnungslegungsgrundlagen AVÖ 2018-P zugrunde gelegt.

Die Pensionsrückstellung in Höhe von EUR 3.099.192,63 (VJ EUR 3.391.633,66) wurde über den Zinsaufwand und den Personalaufwand dotiert. Im Geschäftsjahr gab es einen Zinseffekt in Höhe von EUR 114.256,26 (VJ EUR 795.427,29) und einen Effekt aus Personalaufwänden in Höhe von EUR -406.697,29 (VJ EUR -82.930,02).

Die Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen sind an die Berechtigten verpfändet und werden entsprechend von der Rückstellung für Altersvorsorge absaldiert. Die Gesamtpensionsverpflichtung beträgt zum Stichtag EUR 7.959.629,00 (VJ EUR 8.170.313,00) und das Deckungskapital EUR 4.860.436,37 (VJ EUR 4.778.679,34).

2.7. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verwohung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird mit 1 % p.a. vorgenommen. Bei den Baukostenfinanzierungsbeiträgen wird die Differenz zur höheren planmäßigen Abschreibung (1,50 % bis 2,15 %) gegen eine zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung gebucht, soweit eine solche besteht. Die Verwohung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen.

2.8. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

3. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

3.1. Erläuterungen zur Bilanz

3.1.1. Anlagevermögen

3.1.1.1. Entwicklung

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens, die enthaltenen Grundwerte und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind im Anlagenspiegel als Beilage zum Anhang dargestellt, wobei Abgänge nur soweit ausgewiesen werden, als es sich um Verkäufe bzw. nicht realisierte Ankäufe handelt.

3.1.1.2. Aktivierte Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Anlagen sind im laufenden Geschäftsjahr Zinsen in Höhe von EUR 632.020,33 (VJ EUR 1.019.790,62) aktiviert worden.

3.1.1.3. Mietwohnungen mit Kaufoption

Die Gesellschaft besitzt keine Mietwohnungen mit Kaufoption.

3.1.1.4. Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen

Geschäftsjahr:

Name und Sitz	Anteil in %	Eigenkapital	Jahresüberschuss	Geschäftsjahr
Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H. Wien	51,5 %	160.375.956,42	7.645.328,97	2024
Neuland Gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H. Wien	54,9 %	121.489.642,42	6.100.279,82	2024
SB-Liegenschaftsverwertungs GmbH Wien	100,0 %	3.987.588,26	189.238,11	2024
Projektbau Planung Projektmanagement Bauleitung GesmbH Wien	55,0 %	2.943.419,03	383.340,94	2024
Eisenhof Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H. Wien	50,0 %	115.165.994,24	2.718.885,15	2023
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH Wien	32,0 %	339.059.300,09	16.702.895,87	2023
Alpenländische Gemeinnützige Wohnbau GmbH Innsbruck	14,0 %	257.409.670,00	11.237.093,90	2023

Vorjahr:

Name und Sitz	Anteil in %	Eigenkapital	Jahresüberschuss	Geschäftsjahr
Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H. Wien	51,5 %	152.756.826,01	4.887.394,73	2023
Neuland Gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H. Wien	54,9 %	115.935.616,96	4.470.416,24	2023
SB-Liegenschaftsverwertungs GmbH Wien	100,0 %	3.798.350,15	165.381,32	2023
Projektbau Planung Projektmanagement Bauleitung GesmbH Wien	55,0 %	2.955.578,09	455.578,09	2023
Eisenhof Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H. Wien	50,0 %	112.447.999,36	4.935.928,43	2022
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH Wien	32,0 %	325.567.256,63	14.535.522,93	2022
Alpenländische Gemeinnützige WohnbauGmbH Innsbruck	14,0 %	246.770.358,83	17.527.851,33	2022

Im Geschäftsjahr bestand eine wechselseitige Beteiligung zwischen der Sozialbau gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft und der EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH.

3.1.1.5. Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Ausleihungen an verbundene Unternehmen betreffen Darlehen an die SB-Liegenschaftsverwertungs GmbH. Von den Ausleihungen ist ein Betrag iHv EUR 91.528,99 (VJ EUR 63.359,44) innerhalb des nächsten Jahres fällig.

3.1.1.6. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen Darlehen an die Genossenschaft Volksbau Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft. Von den Ausleihungen ist ein Betrag iHv EUR 259.279,17 (VJ EUR 241.557,43) innerhalb des nächsten Jahres fällig.

3.1.1.7. Wertpapiere und Wertrechte des Anlagevermögens

Die nachrangige Anleihe der Donau Allgemeine Versicherungs-Aktiengesellschaft (in Höhe von EUR 6.000.000,00) wird ab dem Jahr 2024 im Umlaufvermögen unter "Wertpapiere des Umlaufvermögens" ausgewiesen, da diese zum 31.12.2025 gekündigt wurde.

Das Kündigungsschreiben der Donau Allgemeine Versicherungs-Aktiengesellschaft zum 31.12.2025 wurde uns mit 12.11.2020 zugestellt.

3.1.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Im Posten sonstige Forderungen sind Erträge iHv EUR 318.925,00 (VJ EUR 301.125,00) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen iHv EUR 343.681,43 (VJ EUR 905.863,69) betreffen wie im Vorjahr zur Gänze sonstige Forderungen.

3.1.3. Wertpapiere und Anteile

Die Anteile an der NEUEN HEIMAT Oberösterreich Gemeinnützige Wohnungs- und SiedlungsgesmbH wurden im Jahr 2023 im Umlaufvermögen unter "Anteile an verbundenen Unternehmen des Umlaufvermögens" ausgewiesen, da im Jahr 2023 der Verkauf der Geschäftsanteile per 17.06.2024 an die WWG Beteiligungen GmbH stattgefunden hat.

Die nachrangige Anleihe der Donau allgemeine Versicherungs-Aktiengesellschaft (in Höhe von EUR 6.000.000,00) wird ab dem Jahr 2024 im Umlaufvermögen unter "Sonstige Wertpapiere" ausgewiesen, da diese zum 31.12.2025 gekündigt wurde.

3.1.4. Eigenkapital

Das eingeforderte Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 213.000.000,00 und es ist in 14.781.402 auf Namen lautende Stückaktien von je EUR 14,40999981 zerlegt.

3.1.5. Gewinnrücklagen

Die Laufzeit der Fremdfinanzierung von Bau- und Baunebenkosten im Rahmen der Herstellung von Objekten ist in der Regel kürzer, als die der unternehmensrechtlichen Abschreibung zugrunde zu legende wirtschaftliche Nutzungsdauer. Dadurch entstehen aus dem erforderlichen Ansatz der Tilgungen im Rahmen des Entgelts gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 WGG, welches zu Umsatzerlösen aus Mieten führt, und der entgegenstehenden unternehmensrechtlichen Abschreibungen während der Laufzeit der Fremdfinanzierung unbare Gewinne (Mehrtilgungen).

In der Folge ist ein positiver Saldo aus Mehrtilgungen von Fremdfinanzierungen für Bau- und Baunebenkosten gemäß § 13 Abs. 2 WGG und Mindertilgungen von solchen Fremdfinanzierungen - soweit im Jahresüberschuss gedeckt - einer objektbezogenen zweckgebundenen gesetzlichen Rücklage (zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung) den Gewinnrücklagen zuzuführen. Dieser Saldo belief sich im Berichtsjahr auf EUR -4.386.607,63 (VJ EUR -4.090.524,79). Die Entwicklung der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung ist im Gewinnrücklagenspiegel als Anlage zum Anhang dargestellt.

Nach Auslaufen der Fremdfinanzierung eines Objektes ist die zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung in Höhe der jährlichen Abschreibungen aufzulösen. Sie darf nicht zur Kapitalberichtigung herangezogen werden.

3.1.6. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen mit EUR 4.493.009,33 (VJ EUR 4.171.052,65) Personalrückstellungen (davon EUR 2.233.861,05 [VJ EUR 2.047.120,13] für nicht konsumierten Urlaub und EUR 1.970.268,00 [VJ EUR 1.899.337,00] für Jubiläumsgelder) und mit EUR 395.361,56 (VJ EUR 524.761,00) Rückstellungen für fremde Leistungen.

3.1.7. Verbindlichkeiten

Aufgliederung (in EUR):

		lt. Bilanz	Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	2024	288.450.100,90	250.183.658,67
	Vorjahr	262.781.021,86	234.900.093,34
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	2024	63.834.550,09	63.834.550,09
	Vorjahr	63.982.043,75	63.982.043,75
3. Darlehen sonstiger Art	2024	75.886,16	34.569,23
	Vorjahr	83.905,12	42.998,29
4. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	2024	1.863.493,96	0,00
	Vorjahr	12.010,00	0,00
5. Kauttionen	2024	23.562,89	5.562,89
	Vorjahr	31.557,68	31.557,68
6. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	2024	37.130.267,38	0,00
	Vorjahr	35.054.840,53	0,00
7. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	2024	1.997.765,96	0,00
	Vorjahr	262.105,72	0,00
8. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	2024	7.421.500,20	0,00
	Vorjahr	6.143.279,93	0,00
9. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2024	59.055,74	0,00
	Vorjahr	0,00	0,00
10. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2024	0,00	0,00
	Vorjahr	11.109.880,27	0,00
11. sonstige Verbindlichkeiten	2024	2.330.573,44	0,00
	Vorjahr	2.458.247,58	0,00
gesamt laufendes Jahr		403.186.756,72	314.058.340,88
gesamt Vorjahr		381.918.892,44	298.956.693,06

In dem Posten "sonstige Verbindlichkeiten" sind Aufwendungen iHv EUR 507.999,11 (VJ EUR 991.740,96) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen im Geschäftsjahr zur Gänze sonstige Verrechnungen.

Von den Darlehen zur Baukostenfinanzierung entfallen EUR 6.485.051,30 (VJ EUR 6.773.553,69) auf verbundene Unternehmen.

Die Verbindlichkeiten von Finanzierungsbeiträgen der Wohnungswerber werden ab dem Jahr 2022 um die Forderungen für gestundete Finanzierungsbeiträge für Wohnungen und Garagen- bzw. Abstellplätze gekürzt. Im Geschäftsjahr 2024 beläuft sich diese Kürzung auf EUR 2.090.532,40 (VJ EUR 1.930.753,03).

Folgende Aufstellung enthält den Gesamtbetrag aller Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt wurden:

		Art der dinglichen Sicherung	Betrag in EUR
Darlehen zur Baukostenfinanzierung	2024	Pfandrecht	270.021.410
	Vorjahr	Pfandrecht	243.966.589
Darlehen sonstiger Art	2024	Pfandrecht	75.886
	Vorjahr	Pfandrecht	83.905
gesamt laufendes Jahr			270.097.297
gesamt Vorjahr			244.050.495

3.1.8. Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB

Die Haftungsverhältnisse entfallen mit EUR 274.708,19 (VJ EUR 307.537,78) auf aushaftende Darlehen für bereits übereignete Erwerbshäuser, für die noch keine Freilassungserklärungen vorliegen.

Die SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft verpfändet als Drittpfandbesteller zugunsten den Inhabern der grundbücherlich besicherten 3,00 % 2013-2025 Teilschuldverschreibung (ISIN AT0000A11WC2) die in ihrem Eigentum stehende Liegenschaft

Hackergasse 7, 1100 Wien, EZ 3609 des Grundbuchs 01101 Favoriten

jeweils samt allem faktischen und rechtlichen gegenwärtigen und zukünftigen Zubehör im Zuge einer Singularhypothek in Höhe von EUR 5.600.000,00.

Die SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft verpfändet als Drittpfandbesteller zugunsten der Inhabern der grundbücherlich besicherten 2,20 % 2015-2035 Teilschuldverschreibung (ISIN AT0000A1GQJ2) die in ihrem Eigentum stehende Liegenschaft

Wilhelminenstraße 23, 1160 Wien, EZ 1849 des Grundbuchs KG 01405 Ottakring

jeweils samt allem faktischen und rechtlichen gegenwärtigen und zukünftigen Zubehör im Zuge einer Singularhypothek in Höhe von EUR 850.000,00.

Weiters betrifft EUR 1,00 (VJ EUR 1,00) den Merkwert für eine Patronatserklärung für die Neuland Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft mbH, die ein verbundenes Unternehmen ist.

3.1.9. Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind

3.1.9.1. Verpflichtungen aus Nutzungen von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen

Verpflichtungen aus Nutzungen von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen bestehen in folgendem Ausmaß:

Verpflichtungen des Geschäftsjahres: EUR 1.712.560,62 (VJ EUR 1.371.492,47); Gesamtbetrag der Verpflichtungen für die folgenden 5 Geschäftsjahre: EUR 8.562.803,10 (VJ EUR 6.857.462,35).

3.1.9.2. Sonstige Verpflichtungen

Weitere Verpflichtungen können sich aus Grundstückskaufverträgen ergeben, die Kaufpreisanpassungen im Falle von Umwidmungen vorsehen. Diese Kaufpreisanpassungen stellen nachträgliche Anschaffungskosten dar.

3.1.9.3. Derivative Finanzinstrumente

Per 31.12.2024 bestehen keine derivativen Finanzinstrumente.

3.1.10. Treuhandkonten

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt die Gesellschaft über treuhändig gehaltene Bankguthaben in Höhe von EUR 41.469.628,03 (VJ EUR 36.222.472,95). Davon entfallen EUR 41.057.738,93 (VJ EUR 35.819.668,84) auf die Veranlagung von Rücklagen gemäß § 31 WEG 2002 für verwaltete Eigentümergemeinschaften und EUR 411.889,10 (VJ EUR 402.804,11) auf veranlagte Kauttionen von Mietern.

3.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt und weist folgende Umsatzerlöse aus:

Tätigkeitsbereich	Geschäftsjahr	Vorjahr
Hausbewirtschaftung	78.304.446,42	70.050.424,98
Bautätigkeit	3.189.773,83	1.436.375,15
Grundstücksverkehr	405.248,09	1.354.802,98
Großinstandsetzung	3.076.778,43	2.225.273,04
gesamt	84.976.246,77	75.066.876,15

Zusätzlich wird auf die Gliederung der Umsatzerlöse in der Gewinn- und Verlustrechnung verwiesen.

Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

3.2.1. Aufwendungen für Abfertigungen

Im Posten Aufwendungen für Abfertigungen sind Abfertigungsaufwendungen mit EUR 345.963,30 (VJ EUR 527.674,02) enthalten. Die Leistungen an die betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse betragen EUR 154.540,94 (VJ EUR 136.319,92).

3.2.2. Erträge aus Beteiligungen

Der Ausweis betrifft mit EUR 2.634.599,16 (VJ EUR 3.035.439,80) verbundene Unternehmen.

3.2.3. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Das auf das Geschäftsjahr entfallende Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung beträgt vorläufig EUR 110.000,00 (VJ EUR 111.000,00). Dieses Honorar wird an den Revisionsverband geleistet. Die Gebarungsprüfung erfolgt durch den beim Revisionsverband angestellten Verbandsprüfer. Der Jahresabschluss wird im Auftrag des Revisionsverbandes von der BDO Assurance GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft geprüft. Vom Gebarungsprüfer wurden sonst keine Leistungen, vom Revisionsverband darüberhinaus nur Leistungen von untergeordneter Bedeutung (z.B. Seminare, Schriften und sonstige Magazine, Firmen- und Grundbuchsabfragen) bezogen.

Neben dem Honorar für die Abschlussprüfung wurde im Geschäftsjahr an den Revisionsverband der Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag) in Höhe von EUR 60.240,70 (VJ EUR 55.624,29) geleistet. Honorare für Steuerberaterleistungen und andere Beratungsleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt. An die BDO Assurance GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft wurden Honorare in Höhe von EUR 36.353,60 (VJ EUR 36.603,60) für andere Bestätigungsleistungen geleistet.

4. SONSTIGE ANGABEN

4.1. Antrag zur Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, vom Bilanzgewinn des Geschäftsjahres in Höhe von	EUR	24.293.378,67
einen Betrag in Höhe von (3,5 % vom bar einbezahlten Betrag) als Dividende auszuschütten	EUR	5.012.013,49
<u>Detail zur Dividendenausschüttung:</u>		
SPÖ		39,39
A.W.H. Beteiligungs GmbH		8.229,51
Volksbau GenmbH		448.477,40
Familie GenmbH		427.888,30
Wohnbau GenmbH		435.763,11
WWG Beteiligungen GmbH		640.590,58
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH		3.051.025,20
Summe		<u>5.012.013,49</u>
und den Rest in Höhe von der anderen Rücklage zuzuweisen.	EUR	19.281.365,18

4.2. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

4.3. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Die Geschäftsführung oblag dem Vorstand:

Herrn Ernst Bach (Vorstandsvorsitzender)
Herrn Bmstr. Ing. Johann Stangl (Vorstandsvorsitzender-Stellvertreter)
Frau Mag.^a (FH) Andrea Washietl (Vorstandsmitglied)

Der Vorstand erhielt für die Tätigkeit im Geschäftsjahr 2024 Bezüge iHv insgesamt EUR 1.066.366,82 (VJ EUR 1.678.210,39).

Dem Vorstand wurden EUR 0,00 Kredite (VJ EUR 0,00) gewährt.

An ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung und deren Hinterbliebene wurden EUR 284.938,45 (VJ EUR 276.045,37) ausbezahlt.

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

Herr Mag. Hermann Gugler (Vorsitzender)
Frau MMag. Sonja Raus (stellvertretende Vorsitzende; bis 31.12.2024)
Herr Walter Brixia (stellvertretender Vorsitzender; ab 23.09.2024)
Frau Dr. Elke Stocker (ab 01.01.2025)
Frau Mag. Dr. Susanne Schicker
Herr KR Adolf Wala
Herr Dir. Dr. Rudolf Ertl
Herr Norbert Walter, MAS
Herr KR Dr. Herbert Ludl (ab 24.06.2024)
Frau Ernestine Graßberger (bis 24.06.2024)
Herr Franz Prokop (ab 24.06.2024)
Herr Dkfm. Klaus Stadler
Herr Dr. Karl Wiesinger

Vom Betriebsrat wurden delegiert:

Herr Erwin Kirschner
Frau Margit Gruber
Frau Alexandra Schnatter
Herr DI Stefan Hochstrasser
Frau Bettina Michel
Frau Theresia Artner (ab 24.06.2024)

An Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen iHv insgesamt EUR 103.420,00 (VJ EUR 87.730,00) bezahlt.

Die durchschnittliche auf Vollarbeitskräfte umgerechnete Zahl der Arbeitnehmer, gegliedert nach Arbeitern und Angestellten, betrug:

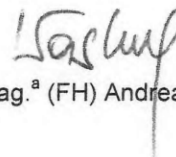
	Geschäftsjahr	Vorjahr
Arbeiter (inkl. Hausbesorger)	9	10
Angestellte (inkl. Lehrlinge)	191	192
gesamt	200	202


Die Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen setzten sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Vorstandsmitglieder und leitende Angestellte	112.185,50	246.266,10
ehemalige Geschäftsführer/Hinterbliebene	-64.323,70	163.864,38
andere Arbeitnehmer	307.627,09	471.694,06
gesamt	355.488,89	881.824,54

Wien, 08.04.2025


Ernst Bach


Mag.ª (FH) Andrea Washietl


Bmstr. Ing. Johann Stangl



ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS (in EUR)

Anlagenposition	Anschaffungskosten/Herstellungskosten						Ab- und kumulierte Abschreibungen						Buchwert	Buchwert
	1.1.2024	Zugänge	davon Zinsen	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2024	1.1.2024	Zuschreibungen	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE														
1. Bestandsrechte und ähnliche Rechte	1.287.803,94	59.073,51	0,00	0,00	0,00	1.326.877,45	1.182.196,30	30.568,53	0,00	0,00	0,00	1.212.764,83	114.083,02	85.607,64
II. SACHANLAGEN														
1. unbebaute Grundstücke	7.689.840,37	185,08	0,00	0,00	0,00	7.689.825,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.689.825,45	7.689.840,37	
2. Wohngebäude	49.871.755,27	0,00	0,00	0,00	8.556.865,03	56.228.620,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56.228.620,27	49.871.755,27	
	357.858.048,26	0,00	0,00	-1.397,89	31.340.335,03	389.189.716,46	124.351.456,83	8.838.551,28	0,00	1.885.187,50	131.875.235,61	267.317.480,65	233.566.562,43	
3. unternehmenseigenes Mitigentum	17.867.730,48	0,00	0,00	0,00	0,00	17.867.730,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.867.730,48	17.867.730,48	
	95.773.739,88	0,00	0,00	0,00	0,00	95.773.739,88	33.617.335,08	1.458.108,39	0,00	0,00	0,00	35.075.443,46	60.898.296,40	62.158.404,76
4. nicht abgerechnete Bauten	23.348.255,21	457.430,07	0,00	-12.607,07	-8.440.679,61	15.353.397,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.353.397,70	23.348.255,21	
	251.951.204,15	31.304.479,06	632.020,33	-33.922,06	-29.456.220,39	253.765.540,96	7.892.713,78	3.432.619,41	0,00	-1.695.187,50	9.426.045,69	244.339.495,27	244.288.460,37	
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.307.966,47	387.478,44	0,00	-514.698,02	0,00	8.160.145,89	5.501.541,21	562.131,99	0,00	-480.978,42	0,00	5.582.694,78	2.577.451,11	2.806.125,26
6. sonstige Sachanlagen	14.869.811,50	8.725,75	0,00	0,00	0,00	14.869.337,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.869.337,25	14.869.811,50	
7. geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	3.840,00	68.132,75	0,00	-20.840,00	0,00	46.132,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	46.132,75	3.840,00	
III. FINANZANLAGEN														
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	66.058.630,07	0,00	0,00	0,00	0,00	66.058.630,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66.058.630,07	66.058.630,07	
2. Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	853.018,00	0,00	0,00	85.748,53	0,00	867.269,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	867.269,07	853.018,00	
3. Beteiligungen	12.717,75	0,00	0,00	0,00	0,00	12.717,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.717,75	12.717,75	
4. Ausleihungen an Unternehmen m.d.a. Beteiligungsverh. best	4.256.282,01	0,00	0,00	-241.567,43	0,00	4.014.714,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.014.714,58	4.256.282,01	
5. Wertpapiere und Wertrechte des Anlagevermögens	6.000.101,74	0,00	0,00	-8.000.000,00	0,00	101,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	101,74	6.000.101,74	
6. sonstige Ausleihungen	593.175,22	0,00	0,00	-64.428,73	0,00	528.746,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	528.746,49	593.175,22	
SUMME	906.415.221,32	32.263.505,87	632.020,33	6.975.473,54	0,00	931.733.225,05	172.335.243,21	11.321.646,60	0,00	-480.978,42	0,00	183.176.214,36	748.527.039,26	734.670.976,11

Anhang 1

Gewinnrücklagenpiegel gemäß § 10 Abs. 6 WGG IVm § 222 Abs. 2 UGB														
Posten		Stand 1.1.2024	erfolgsneutrale Umbuchungen	Zwischensumme	Zuweisung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung		Auflösung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung				erfolgswirksame Bewegungen außerhalb der zweckgebundenen Rücklage	Stand 31.12.2024		
					Zuweisung Mehrtilgung	Auflösung Mindertilgung	Zuweisung Mindertilgung	Auflösung Mehrtilgung	Auflösung abgegangene Anlagen	Summe Rücklagenbewegungen				
Gewinnrücklagen														
1. gesetzliche	2024	21.300.000,00	0,00	21.300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.300.000,00	
	Vorjahr	21.300.000,00	0,00	21.300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.300.000,00	
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung:														
[+] Mehrtilgung[-] Mindertilgung														
Mehrtilgung	2024	80.389.014,00	0,00	80.389.014,00	1.629.985,96	0,00	0,00	-3.921.645,22	0,00	-2.291.659,24	0,00	0,00	78.097.354,76	
	Vorjahr	82.326.681,96	0,00	82.326.681,96	1.406.700,55	0,00	0,00	-3.344.368,51	0,00	-1.937.667,96	0,00	0,00	80.389.014,00	
Mindertilgung	2024	-7.252.884,48	0,00	-7.252.884,48	0,00	744.062,96	-2.839.011,35	0,00	0,00	-2.094.948,39	0,00	0,00	-8.347.832,87	
	Vorjahr	-5.100.027,65	0,00	-5.100.027,65	0,00	71.503,51	-2.224.360,34	0,00	0,00	-2.152.856,83	0,00	0,00	-7.252.884,48	
Mehrenwohnung	2024	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme Pkt. 2	2024	73.136.129,52	0,00	73.136.129,52	1.629.985,96	744.062,96	-2.839.011,35	-3.921.645,22	0,00	-4.386.607,63	0,00	0,00	68.749.521,89	
	Vorjahr	77.226.654,31	0,00	77.226.654,31	1.406.700,55	71.503,51	-2.224.360,34	-3.344.368,51	0,00	-4.090.524,79	0,00	0,00	73.136.129,52	
3. andere	2024	36.348.956,43	[1] 7.682.476,29	44.031.432,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	44.031.432,72	
	Vorjahr	22.954.160,16	13.394.796,27	36.348.956,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36.348.956,43	
Summe Gewinnrücklagen	2024	130.785.085,95	7.682.476,29	138.467.562,24	1.629.985,96	744.062,96	-2.839.011,35	-3.921.645,22	0,00	-4.386.607,63	0,00	0,00	134.080.954,61	
	Vorjahr	121.480.814,47	13.394.796,27	134.875.610,74	1.406.700,55	71.503,51	-2.224.360,34	-3.344.368,51	0,00	-4.090.524,79	0,00	0,00	130.785.085,95	
Bilanzgewinn	2024	12.694.489,78	[1] -7.682.476,29	5.012.013,49	Zuweisung [-] / Auflösung [+] Gewinnrücklagen laut Gewinn- und Verlustrechnung					2024	0,00	0,00	19.281.365,18	24.293.378,67
	Vorjahr	18.406.809,76	-13.394.796,27	5.012.013,49						Vorjahr	-4.386.607,63	0,00	0,00	24.293.378,67
					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.694.489,78	
					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.694.489,78	

[1] Zuweisung Bilanzgewinn Vorjahr

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2024

der

SOZIALBAU
Gemeinnützige
Wohnungsaktiengesellschaft

1. Darstellung des Geschäftsverlaufes

Im Geschäftsjahr 2024 wurde kein Grundstück (VJ 0) angekauft und kein Baurecht (VJ 0) für Grundstücke erworben. Der unbebaute Grundstücksbestand zum 31.12.2024 beträgt rd. 60.363,00 m² (VJ 60.363,00 m²) und sichert die künftige Bautätigkeit für rund 1.200 (VJ 1.200) Wohnungen.

Das Bauvolumen inkl. betreuter Unternehmen sank gegenüber dem Vorjahr um EUR -22.390.780,32 auf EUR 71.819.202,09.

Das Sanierungsvolumen inkl. betreuter Unternehmen stieg gegenüber dem Vorjahr um EUR 18.926.577,32 auf EUR 48.202.053,45.

Die Verwaltungstätigkeit der Sozialbau AG umfasste zum 31.12.2024 12.595 (VJ 12.073) eigene und 78.303 (VJ 77.796) betreute Einheiten.

Der Jahresüberschuss 2024 beträgt EUR 19.906.771,04 und liegt damit um rd. 131,37 % über dem Vorjahreswert von EUR 8.603.964,99.

Die Bilanzsumme stieg um rd. 4,12 % auf EUR 800.459.257,21.

Der Finanzmittelbestand hat sich im Geschäftsjahr um EUR 18.668.564,47 erhöht. Für eine detaillierte Darstellung der Geldflussrechnung wird auf Anlage 3 verwiesen.

2. Lage des Unternehmens

Die Vermögens- und Kapitallage zum 31.12.2024 wurde anhand der WGG-Richtlinien erstellt und zeigt folgendes Bild:

	lfd. Jahr EUR	lfd. Jahr %	Vorjahr TEUR	Vorjahr %	Veränderung TEUR	Veränderung %
Vermögen						
langfristig gebundenes Vermögen						
- Anlagevermögen	748.109.516,56	94	727.711	95	20.399	3%
- Umlaufvermögen	11.126.123,30	1	8.877	1	2.249	25%
- aktive Rechnungsabgrenzung	7.495.384,98	1	7.818	1	-323	-4%
kurzfristig gebundenes Vermögen						
- Anlagevermögen	417.522,70	0	6.369	1	-5.951	-93%
- Umlaufvermögen	33.249.968,00	4	18.002	2	15.248	85%
- aktive Rechnungsabgrenzung	60.741,67	0	33	0	28	86%
Gesamtvermögen = Bilanzsumme	800.459.257,21	100	768.810	100	31.649	4%
Kapital						
langfristig zur Verfügung stehendes Kapital						
- Eigenkapital	366.362.319,79	46	351.468	46	14.894	4%
- Fremdkapital	352.366.100,04	44	326.879	42	25.487	8%
kurzfristig zur Verfügung stehendes Kapital						
- Fremdkapital	75.195.327,06	9	83.878	11	-8.683	-10%
- passive Rechnungsabgrenzung	6.535.510,32	1	6.586	1	-50	-1%
Gesamtkapital = Bilanzsumme	800.459.257,21	100	768.810	100	31.699	4%
somit ergibt eine Gegenüberstellung						
langfristig gebundenes Vermögen	766.731.024,84		744.406		22.325	3%
mit dem langfristig zur Verfügung stehenden Kapital	718.728.419,83		678.346		40.382	6%
vorläufige Unterdeckung iHv	-48.002.605,01		-66.060		18.057	27%
zzgl. Finanzierungsspitzen aus der Bautätigkeit	-19.255.928,19		-13.588		-5.668	-42%
endgültige Unterdeckung	-67.258.533,20		-79.648		12.389	16%

Das kurzfristige Umlaufvermögen setzt sich aus Vorräten in Höhe von EUR 27.466,21 (VJ EUR 24.499,34), kurzfristigen Forderungen und Verrechnungen in Höhe von EUR 6.157.415,83 (VJ EUR 6.985.882,26), den Anteilen an verbundenen Unternehmen und Wertpapieren des Umlaufvermögens in Höhe von EUR 6.000.000,00 (VJ EUR 8.595.413,90) und dem Kassabestand und Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von EUR 21.065.085,96 (VJ EUR 2.396.521,49) zusammen. Das kurzfristige Fremdkapital setzt sich aus dem gesamten Posten Rückstellungen in Höhe von EUR 19.362.656,89 (VJ EUR 23.825.423,77) und kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 55.832.670,17 (VJ EUR 60.052.377,52) zusammen.

Die Vermögens- und Kapitalanlage ist trotz der Unterdeckung geordnet und gesichert, da fremdfinanzierte stille Reserven langfristig zur Verfügung stehen. Weiters könnten die Vorlagen aus den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen fremdfinanziert werden und wären somit zu einem Großteil als langfristig zu betrachten. Rund 2.518 Wohnungen sind hinsichtlich der Herstellungskosten bis auf die Finanzierungsbeiträge der Mieter mit Eigenmittel der Gesellschaft finanziert, sodass die Aufnahme von am ersten Grundbuchsrang besicherter Darlehen möglich wäre.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten iHv rd. EUR 12.200.000,00 (VJ EUR 19.800.000,00) sind durch liquide Mittel erster und zweiter Ordnung iHv rd. EUR 30.500.000,00 (VJ EUR 5.500.000,00) um rd. 2,5-fach (VJ 0,3-fach) gedeckt.

Die Ertragslage zeigt im operativen Bereich einen positiven Betriebserfolg in Höhe von EUR 16.951.007,70 (VJ EUR 6.433.578,39). Das Finanzergebnis beträgt EUR 2.959.263,34 (VJ EUR 2.173.886,60).

3. Risikoberichterstattung

3.1. Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten

Finanzinstrumente - langfristige Darlehen und nicht verzinsliche langfristige Finanzierungsbeiträge der Mieter - werden zur Finanzierung der Wohngebäude, des unternehmenseigenen Miteigentums und der nicht abgerechneten Bauten eingesetzt. Fremdwährungsrisiken bestehen nicht, da sämtliche Finanzierungen und Veranlagungen in Euro erfolgen.

Per 31.12.2024 bestanden keine derivativen Finanzinstrumente.

Die Preisänderungsrisiken aus Zinsänderungen sollten nur von geringer Relevanz sein, da Kostensteigerungen auf die Mieter gemäß den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zu überwälzen sind und die Mieten wesentlich unter den marktüblichen Werten liegen. Bei den nach 1992 zugesicherten und in der Folge errichteten Bauten ist abweichend von der Überwälzungsregel nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unabhängig von der Zinsbelastung aufgrund des Wohnbauförderungsgesetzes eine wertgesicherte Mietzinsobergrenze einzuhalten. Dies führt bei Zinserhöhungen zu einer Verlängerung der Laufzeit der Darlehen. Die Tilgungszeit für die Fremdfinanzierung kann daher bei rein objektbezogener Betrachtung bei Zinssatzschwankungen variieren.

Ein Zinsänderungsrisiko bei den Finanzanlagen besteht insofern, als ein großer Teil der Veranlagungen einen Ertrag in Höhe des WGG-Zinssatzes liefert. Dieser Satz liegt derzeit bei 3,50 %, die Obergrenze ist derzeit 5,00 %.

Ausfallsrisiken betreffen die in der Bilanz ausgewiesenen Finanzanlagen, Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten. Für die Ausleihungen bestehen hypothekarische Sicherstellungen. Erkennbare Ausfallsrisiken sind im Jahresabschluss durch die Bildung von Wertberichtigungen berücksichtigt.

Bei der Beurteilung des Liquiditätsrisikos ist zu berücksichtigen, dass die Zwischenfinanzierung der Wohnbauten und die Finanzierung von Großsanierungen statt mit Eigenmittel auch mit Fremdmittel erfolgen könnte und die Aufnahme von erstrangig hypothekarisch besicherten Darlehen möglich wäre.

3.2. Sonstige Risiken

Die Sozialbau AG ist insbesondere im Raum Wien tätig. Gravierende Strukturveränderungen in der Nachfrage könnten den Wert des Immobilienportfolios nachteilig beeinflussen.

Der Bereich Wohnungswirtschaft und im Besonderen die gemeinnützige Wohnungswirtschaft ist stark reglementiert. Wesentliche Änderungen könnten erhebliche kurzfristige Anpassungen der Geschäftsprozesse erfordern.

Baumängel stellen ein systemimmanentes Risiko dar. Durch die Auswahl der Bauunternehmen, der Architekten, Statiker und Sonderfachleute und Kontrolle der Bauabwicklung wird diesem Risiko begegnet.

Da nicht alle Risiken vollständig versicherbar sind bzw. Versicherungen gewisse Risiken ausschließen (z.B. Terrorakte, Naturkatastrophen, schwere statische Mängel), kann das Eintreten entsprechender Ereignisse den Wert von Immobilien entschädigungslos vermindern.

4. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

4.1. Personal

Die durchschnittliche auf Vollarbeitskräfte umgerechnete Zahl der Beschäftigten sank im abgelaufenen Wirtschaftsjahr von 202 Mitarbeiter auf 200 Mitarbeiter. Dies entspricht einer Senkung von 0,87 %.

Großes Augenmerk wurde auch dieses Geschäftsjahr auf die Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter gelegt. Schwerpunkte der Weiterbildung lagen im abgelaufenen Jahr bei den Angestellten in den Bereichen Rechnungswesen, Hausverwaltung und Neubau.

4.2. Gesellschaftliche Verantwortung, Nachhaltigkeit und Umweltschutz

Das Ziel der Sozialbau AG ist es, die Wirtschaftlichkeit und Wettbewerbsfähigkeit unseres Unternehmens, unter den Rahmenbedingungen von sozial verantwortlichem Handeln, Respektierung von gesellschaftlichen und menschlichen Werten, der Verantwortung für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und dem Bewusstsein für den Schutz der Umwelt, zu steigern. Unser Handeln ist orientiert an einem die Ressourcen schonenden Umgang im Einklang mit der Natur. Die Beachtung dieser ökonomischen, sozialen und ökologischen Werte sind die Rahmenbedingungen für unser Handeln.

5. Voraussichtliche Entwicklung

In Folge der Deckung der Verwaltungskosten durch die Verwaltungskostenzuschläge und Erträge für Bauverwaltung und für technische Leistungen sowie der guten Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft ist auch in nächster Zukunft mit positiven Jahresergebnissen zu rechnen.

Die Lage am Wohnungsmarkt ist von der Nachfrageseite aus gesehen zufriedenstellend.

6. Berichterstattung über wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Der Vorstand der Sozialbau AG ist sich bewusst, dass ein angemessenes Chancen- und Risikomanagementsystem – ebenso wie ein internes Kontrollsystem – ein wesentlicher Beitrag zum Erhalt und Ausbau der Wettbewerbsposition ist. In der Sozialbau AG bedeutet Risikomanagement die aktive Auseinandersetzung mit Risiken zur Sicherung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und gleichermaßen das Erkennen von Chancen sowie die Abwägung von unternehmerischen Entscheidungen. Ziel des Risikomanagements ist es, durch einen systematischen Ansatz Risiken und Chancen frühzeitig zu erkennen, um so aktiv durch geeignete Maßnahmen auf sich verändernde Rahmenbedingungen reagieren zu können.

Die Sozialbau AG verfügt über ein internes Kontrollsystem (IKS) im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess, in dem geeignete Strukturen und Prozesse definiert und organisatorisch umgesetzt werden. Das interne Kontrollsystem der Sozialbau AG wird laufend überarbeitet.

Die Überwachung der Einhaltung und der Qualität des internen Kontrollsystems erfolgt laufend im Rahmen von Revisionsprüfungen durch eine Revisionsmitarbeiterin der Sozialbau AG. Die Revisionsmitarbeiterin arbeitet eng mit den verantwortlichen Vorständen zusammen. Die Mitarbeiterin ist direkt dem Vorstand unterstellt und berichtet periodisch.

Die Prozesse von der Beschaffung bis zur Zahlung sind im internen Kontrollsystem definiert, welche die mit den jeweiligen Geschäftsprozessen in Zusammenhang stehenden Risiken vermeiden sollen. In diesen Richtlinien sind Maßnahmen und Regeln zur Risikovermeidung festgehalten, wie z.B. Funktionstrennungen, Unterschriftenordnungen und Zahlungsberechtigungen.

Ein wichtiger Baustein des IKS ist die Richtlinie zum Liquiditätsmanagement und Veranlagung freier Liquidität (Cash-Management) und sie soll sicherstellen, dass sowohl interne als auch externe Anforderungen an eine sorgfältige Geschäftsgebarung erfüllt werden. Die Liquiditätsrichtlinie regelt die Organisation, Verantwortlichkeiten und Standards des Liquiditätsmanagements und die Veranlagung freier Liquidität (Cash-Management).

Die IT-Sicherheit ist ein wesentlicher Bestandteil im internen Kontrollsystem. Dabei wird insbesondere Wert auf die Datensicherheit gelegt, welche durch Zutrittsberechtigungen für den Server-Raum, interne Berechtigungskonzepte, Firewall, Anti-Virus-Programme, zentrale Installation der IT von Programmen und Schutz von mobilen Endgeräten gewährleistet wird. Die Buchhaltung und Bilanzierung erfolgt durch das ERP-System AS 400, wobei sämtliche Datenbestände der Software standardisiert von der IT gesichert werden.

Das IKS der Sozialbau AG wird hinsichtlich Wirksamkeit und Effizienz fortlaufend an sich ändernde Bedingungen und neu identifizierte Risiken und Chancen angepasst.

7. Sonstiges


Dem Unternehmensgegenstand zufolge wurden keine Mittel für Forschung und Entwicklung aufgewendet.

Es bestehen keine Zweigniederlassungen.

Wien, 08.04.2025



Ernst Bach



Mag.ª (FH) Andrea Washietl



Bmstr. Ing. Johann Stangl



<u>Geldfluss-Rechnung</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
1. Ergebnis vor Steuern	19.910.271,04	8.607.464,99
2. Überleitung auf den Netto-Geldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		
= 2 a) Abschreibungen/Zuschreibungen auf Vermögens- gegenstände des Investitionsbereiches	11.321.949,60	9.844.374,31
= 2 b) Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Vermögens- gegenständen des Investitionsbereiches	-9.171,58	-7.880,91
= 2 c) Gewinn/Verlust aus sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen/ - sonstigen zahlungsunwirksamen Erträgen	-799.481,32	-797.509,31
= 2 d) Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	7.100.257,71	-355.569,39
= 2 e) Zunahme/Abnahme von Rückstellungen	-5.788.433,09	2.753.290,16
= 2 f) Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	4.961.884,07	-3.116.824,18
3. Netto-Geldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	36.697.276,43	16.927.345,67
4. Netto-Geldfluss aus außerordentlichen Posten	0,00	0,00
5. Zahlungen für Ertragsteuern	-3.500,00	-3.500,00
6. Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	36.693.776,43	16.923.845,67
7. Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)	481.365,25	1.656.234,02
8. Einzahlungen aus Finanzanlagenabgang und sonstigen Finanzinvestitionen	391.736,09	350.973,59
9. Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne Finanzanlagen)	-29.086.355,70	-60.303.981,66
10. Auszahlungen für Finanzanlagenzugang und sonstige Finanzinvestitionen	0,00	0,00
11. Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	-28.213.254,36	-58.296.774,05
12. Einzahlungen von Eigenkapital	0,00	0,00
13. Rückzahlungen von Eigenkapital	0,00	0,00
14. Auszahlungen aus der Bedienung des Eigenkapitals	-5.012.013,49	-5.012.013,49
15. Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von langfristigen Finanzierungen	31.274.876,35	57.832.553,52
16. Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten	-16.074.820,46	-10.860.118,96
17. Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	10.188.042,40	41.960.421,07
18. zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (Z 6+11+17)	18.668.564,47	587.492,69
19. ± wechselkursbedingte und sonstige Wertänderungen des Finanzmittelbestandes	0,00	0,00
20. - Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	2.396.521,49	1.809.028,80
21. + Finanzmittelbestand am Ende der Periode	21.065.085,96	2.396.521,49
Veränderung Finanzmittelbestand lt. Bilanz	18.668.564,47	587.492,69

Aufstellung zu den im Geschäftsjahr 2024 endabgerechneten Baulichkeiten

Baulichkeit	Bezirk	Zur- reichung der Endab- rechnung	Einheiten a) ohne HF-Einh. b) mit HF-Einh.				Ø Wohn- ungsgröße m²	Nutzfläche a) der Wo- b) insges. m²	Reine Bau- kosten inkl. Kosten für Außenanlagen	Regiekosten			Regiekosten in % der reinen Baukosten inklusive Kosten der Außenanlagen			Gesamtbaukosten laut		Gesamt- baukosten pro m² Nutzfläche €/m²	verrechnete Grundstückskosten		
			a)	Wo	Lo	Ga				So	Bauver- kostung	Technische Leistungen		Summe	Bauver- kosten	Techn. Leistungen GRV	gemeinnützige Endabrechnung		Buchhaltung	insgesamt	sonstige Nutz- fläche €/m²
												GRV	Fremde								
7170	1070 Wien, Andreasg. 9	01.04.2021	interm	a) b)	2	11	a) b)	2 542,46	7 633 156,86	237 994,71	165 373,34	1 250 707,31	1 654 075,39	3,00%	2,08%	16,77%	9 671 830,30	9 671 830,30	4 313,04	3 945 696,18	1 761,46
7510	1210 Wien, Johann-Carl-W. 6	01.03.2020	22.05.2023	a) b)	170	114	69,58 a) b)	11 826,83 11 828,83	19 298 464,11	547 187,10	485 470,47	2 102 269,97	3 134 827,54	3,00%	2,60%	11,53%	22 352 954,69	22 352 954,66	1 899,08	4 809 014,35	406,55

Zusammenstellung der Finanzierungsübersichten zum 31.12.2024

	Unterfinanzierung	Überfinanzierung	WGG-Komponenten	Saldo
1. In den Vorjahren abgerechnete Baulichkeiten				
Wohngebäude	0,00	0,00	-9 882 689,64	-9 882 689,64
Finanzierungsbeiträge gem. § 13 Abs. 4 WGG	0,00	0,00	-4 577 751,31	-4 577 751,31
unternehmenseigenes Miteigentum	0,00	0,00	-3 101 839,34	-3 101 839,34
2. im Berichtsjahr abgerechnete Wohngebäude (Anlage 1b)	0,00	0,00	-599 939,93	-599 939,93
3. nicht abgerechnete Bauten (Anlage 1c und 1d)	8 256 384,66	0,00	-9 350 092,63	-1 093 707,97
4. Bauvorbereitungskosten des AV	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Bauvorbereitungskosten des UV	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Erwerbshäuser (Anlage 1e)	0,00	0,00	0,00	0,00
7. nicht abgerechnete Erwerbshäuser (Anlage 1f)	0,00	0,00	0,00	0,00
	8 256 384,66	0,00	-27 512 312,85	* -19 255 928,19

* Die in der Vermögenslage verwendete Zahl.

Finanzierungsliste per 31.12.2024

Bezeichn.	Baubeg. Bezug	Wo Ga Ab	Lo So	Fin. Beitr. Grund (soll)	Grundkost. (ist) Baukosten (ist)	Ind	Darlehen (siehe Legende)	Fin. Beitr. Grund Bau	G Eigenm. GBV Zusch./Sonst.	Überfin. Grund Fremd+Eig. Mit. Summe Fin. Mit.	Gewinnkom. (Wertber.)	Unterfinanz. (+) Überfinanz. (-)
ABGERECHNETE BAUTEN												
7170	03.06.2019		2		2 564 381,08				2 564 381,08		0,00	
Andreasgasse 9	01.04.2021	11			9 907 298,53				9 907 298,53		0,00	0,00
										12 471 679,61		
					12 471 679,61			0,00	0,00			
7510.7511	28.05.2018	170			4 111 066,55	1	6 664 410,50		4 111 066,55		0,00	
Johann-Orth-Weg 5	01.03.2020	114			22 392 964,69	1	1 817 566,50	662 255,00			21 730 709,69	0,00
						2	13 248 732,69				26 504 031,24	
					26 504 031,24		21 730 709,69	662 255,00				
Summe end-abgerechnete Bauten		170 125 0	2 0	0,00	6 675 447,63 32 300 263,22 0	1 2 3 4	8 481 977,00 13 248 732,69 0,00 0,00	0,00 662 255,00	6 675 447,63 9 907 298,53 0,00	0,00 21 730 709,69 38 975 710,85	-599 939,93	0,00 0,00
					38 975 710,85		21 730 709,69	662 255,00	16 582 746,16	60 706 420,54		

Finanzierungsliste per 31.12.2024

Bezeichn.	Baubeg. Bezug	Wo Ga Ab	Lo So	Fin. Beitr. Grund (soll)	Grundkost. (ist) Baukosten (ist)	Ind.	Darlehen (siehe Legende)	Fin. Beitr. Grund Bau	G Eigenm. GBV B Eigenm. GBV Zusch./Sonst.	Überfin. Grund Fremd+Eig. Mit. Summe Fin. Mit.	Gewinnkom. (Wertber.)	Unterfinanz. (+) Überfinanz. (-)
					Gesamt (ist)			Gesamt				
NICHT ABGERECHNETE BAUTEN												
bezogen												
7240,7241,7242	29.01.2018		227		1,00	1	6 481 699,00		1,00	0,00	-1 185 544,41	329 521,02
Scherbangasse 22	01.01.2020	157	1		30 580 485,82	1	2 006 718,00	1 349 268,00	12 347 989,70	16 553 707,10		
						3	8 065 290,10					
					30 580 486,82		16 553 707,10	1 349 268,00	12 347 990,70	30 250 965,80		
7580,7581,7582	22.01.2018	167	1		4 179 136,02	1	6 707 772,35		4 179 136,02	0,00	-996 664,67	300 559,57
Beryastrasse 22	01.01.2020	289			24 150 331,92	2	14 536 802,00	795 472,00	0,00	23 054 300,35		
						1	1 809 726,00					
					28 328 467,84		23 054 300,35	795 472,00	4 179 136,02	28 028 908,37		
7630,7631,7632	16.07.2018	139	3		4 454 319,44				4 454 319,44	0,00	-592 085,96	0,00
Lepoldine Padaurek-Straße 9	01.07.2020	97			19 532 716,52			1 589 400,00	18 003 316,52	0,00		
					24 047 035,96		0,00	1 589 400,00	22 457 635,96	24 047 035,96		
7680,7681,7682,7683	04.06.2018	47	1		1,00	1	1 835 976,19		1,00	0,00	-340 838,33	118 050,25
Taborstrasse 118	01.12.2019				9 878 473,56	3	2 959 462,80	707 176,00	3 702 922,16	5 350 325,15		
						1	406 978,66					
						1	147 907,50					
					9 878 474,56		5 350 325,15	707 176,00	3 702 923,16	9 760 424,31		
7690,7691,7692	11.06.2018	1	2		1,00	1	2 227 551,60		1,00	0,00	-262 967,13	0,00
Bruno-Marek-Allee 9	01.12.2019	22			8 871 705,71	4	3 772 171,83	1 019 696,00	1 846 884,94	6 002 424,10		
									2 700,67			
					8 871 706,71		5 999 723,43	1 019 696,00	1 849 586,61	8 871 706,71		
7720,7721	12.07.2021	308			6 390 435,71	1	10 422 278,14		6 390 435,71	0,00	-1 902 979,39	0,00
Wiegelestr. 51-53/ W.Jurmann-G.	01.07.2023	199			48 468 986,35	1	1 482 883,50	1 232 876,00	9 981 190,51	37 254 919,84		
						2	24 246 223,80		204 358,40			
						5	899 176,00					
					54 859 422,06		37 050 561,44	1 232 876,00	16 575 984,62	54 859 422,06		
7770,7771,7772,7773	18.12.2021	386	6		1,00	6	30 075 430,76		1,00	0,00	-2 390 533,48	0,00
Nordbahnstr. 11-15	01.06.2024	125			88 822 236,57	1	10 801 940,92	2 902 166,00	19 776 894,96	66 143 175,61		
						1	609 442,50		578 970,38			
						7	385 980,25					
						6	2 818 908,01					
						5	746 800,85					
						2	20 125 701,94					
					88 822 237,57		65 564 205,23	2 902 166,00	20 355 866,34	88 822 237,57		

7780,7781,7782	31.03.2021	44	1		1,00	1	2 419 383,53		1,00	0,00	-691 872,87	0,00
Stöbergasse 11	01.11.2022	25			10 159 546,24	2	6 691 935,86	235 304,00	209 475,11	9 714 767,13		
						1	479 797,51		123 650,23			
					10 159 547,24		9 531 116,90	235 304,00	333 126,34	10 159 547,24		
<hr/>												
Summe	1319	14		0,00	15 023 896,17	1	47 840 055,40	0,00	15 023 896,17	0,00	-8 363 486,24	748 130,84
bezogen	914	1			240 524 482,69	2	65 600 663,60	9 831 358,00	65 868 673,90	164 073 619,28		0,00
	0					3	11 024 752,90		909 679,68			
						4	3 772 171,83					
						5	1 645 976,85					
						6	32 894 338,77					
						7	385 980,25					
					255 548 378,86		163 163 939,60	9 831 358,00	81 802 249,75	254 800 248,02		



Bildmarke des Amtssiegels gemäß §13 Absatz 2 Notariatsordnung.