



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 076841b

FIRMA

EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz

Für die Zuordnung im Firmenbuch ist nicht der Firmenwortlaut, sondern ausschließlich die übermittelte Firmenbuchnummer maßgeblich.

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

aufgestellt am 28.05.2025

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung: mittel

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

22.09.2025

AUFGESTELLT VON

PRÜFWERT:

269C9CE125DA0FCF1D9C2BF40937A0E61C8A281
FE49550753B7A82FA616E1D7F

Dr. Johann Eisner , geb. 16.04.1961

Ing. Horst Franz Irsiegler MSc, geb. 18.07.1960

Ing. Mag. (FH) Markus Hinterplattner , geb. 03.02.1979

Bestätigung der einreichenden Person

Die einreichende Person bestätigt, dass die elektronisch übermittelte Unterlage der aufgestellten Unterlage entspricht.

Hinweis zum Bestätigungsvermerk

Ein allfällig miteingereichter Bestätigungsvermerk würde sich ausschließlich auf den vom Abschlussprüfer oder Revisionsverband geprüften Jahresabschluss beziehen.

Bilanz

in EUR Vorjahr in EUR

	in EUR	Vorjahr in EUR
AKTIVA	177.985.545,38	174.324.766,57
Anlagevermögen	155.212.170,21	147.989.776,07
Immaterielle Vermögensgegenstände	44.744,88	71.724,07
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	44.744,88	71.724,07
Sachanlagen	152.929.782,58	145.686.289,25
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	135.944.990,22	130.797.386,69
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.503,30	17.390,37
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	16.974.289,06	14.871.512,19
Finanzanlagen	2.237.642,75	2.231.762,75
Beteiligungen	1.865.522,75	1.865.522,75
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	372.120,00	366.240,00
Umlaufvermögen	16.267.111,49	19.701.138,93
Vorräte	1.087.915,20	1.082.328,73
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	5.334,73	5.397,58
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte, zur Veräußerung bestimmte unfertige Bauten	1.066.771,52	1.061.122,20
Zur Veräußerung bestimmte fertige Bauten	15.808,95	15.808,95
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	9.443.574,62	7.326.361,23
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	46.296,28	54.140,70
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
Verrechnung und Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	8.034.719,32	6.052.611,02
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	6.873.543,40	5.180.643,19
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.362.559,02	1.219.609,51
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.836,00	3.885,24
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	5.735.621,67	11.292.448,97
davon Kautionen	3.551.841,74	3.300.699,21
Rechnungsabgrenzungsposten	506.613,89	517.134,81
Sonstige	73.584,49	78.407,66
Sonderposten nach § 39 (28) WGG	433.029,40	438.727,15
Aktive latente Steuern	5.999.649,79	6.116.716,76
PASSIVA	177.985.545,38	174.324.766,57
Eigenkapital	38.729.879,53	38.048.527,89
eingefordertes Stammkapital	3.997.005,87	3.997.005,87
Stammkapital	3.997.005,87	3.997.005,87
davon eingezahlt	3.997.005,87	3.997.005,87
Kapitalrücklagen	847.312,57	847.312,57
gebundene	847.312,57	847.312,57
Gewinnrücklagen	30.882.010,93	30.240.208,82
gesetzliche Rücklage	1.998.502,94	1.998.502,94
andere Rücklagen (freie Rücklagen)	28.883.507,99	28.241.705,88
Bilanzgewinn	3.003.550,16	2.964.000,63
davon Gewinnvortrag	0,00	0,00
Rückstellungen	9.607.681,04	9.077.693,93
Rückstellungen für Abfertigungen	209.492,34	223.627,34
Rückstellungen für Pensionen	1.213.816,11	1.242.124,94
Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	7.229.424,17	6.752.968,96
sonstige Rückstellungen	954.948,42	858.972,69
Verbindlichkeiten	129.544.242,08	127.143.935,54

davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	17.713.806,08	16.598.978,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	111.830.436,00	110.544.957,54
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49.240.672,01	50.175.104,53
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	3.531.822,97	3.703.689,81
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	45.708.849,04	46.471.414,72
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	2.593,33	2.593,33
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	2.593,33	2.593,33
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.157.378,63	5.932.695,84
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	5.983.578,63	5.157.053,31
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	173.800,00	775.642,53
Verrechnung und Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	20.295.894,08	18.365.523,98
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	4.264.348,00	4.021.780,55
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	16.031.546,08	14.343.743,43
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	542.000,00	709.000,00
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	542.000,00	709.000,00
Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften und Förderungsgeber	48.954.409,77	47.736.040,93
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	2.893.700,90	2.588.483,26
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	46.060.708,87	45.147.557,67
sonstige Verbindlichkeiten	4.351.294,26	4.222.976,93
davon aus Steuern	1.212,18	1.339,44
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	18.598,58	20.385,82
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	495.762,25	416.377,74
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	3.855.532,01	3.806.599,19
Rechnungsabgrenzungsposten	103.742,73	54.609,21

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR Vorjahr in EUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Umsatzerlöse	24.863.602,28	26.643.053,83
Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen sowie an noch nicht abrechenbaren Leistungen	6.600,00	-2.165.998,84
andere aktivierte Eigenleistungen	5.168,99	949,25
sonstige betriebliche Erträge	5.091.586,82	4.098.289,47
Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	197.562,43	264.855,65
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	10.000,00	0,00
übrige	4.884.024,39	3.833.433,82
davon Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	3.355.691,67	2.026.499,33
davon übrige	1.528.332,72	1.806.934,49
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-6.600,00	-632.162,35
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-6.600,00	-632.162,35
Personalaufwand	-942.404,78	-1.173.787,71
Löhne	-212.741,32	-193.266,26
Gehälter	-486.118,59	-548.650,75
soziale Aufwendungen	-243.544,87	-431.870,70
davon Aufwendungen für Altersversorgung	-68.748,42	-182.872,80
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	9.881,58	-41.170,88
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-184.678,03	-206.394,52
Abschreibungen	-3.818.420,87	-3.701.859,31
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.818.420,87	-3.701.859,31
sonstige betriebliche Aufwendungen	-19.099.938,01	-17.319.709,86
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	-216.454,90	-203.601,86
Zwischensumme - Betriebserfolg	6.099.594,43	5.748.774,48
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	11.130,00	22.240,00
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	167.774,01	212.486,18
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.609.542,86	-2.312.630,25
Zwischensumme - Finanzerfolg	-2.430.638,85	-2.077.904,07
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-665.405,42	-706.869,78
davon latente Steuern	-117.066,97	5.758,06
Ergebnis vor Steuern	3.668.955,58	3.670.870,41
Ergebnis nach Steuern	3.003.550,16	2.964.000,63
Jahresüberschuss	3.003.550,16	2.964.000,63
BILANZGEWINN	3.003.550,16	2.964.000,63

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

1. Allgemeine Angaben

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

Die Gesellschaft ist als mittelgroße Kapitalgesellschaft gemäß § 221 UGB einzustufen.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden die Grundsätze der Vollständigkeit und der ordnungsmäßigen Bilanzierung eingehalten. Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewendet und von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Dem Vorsichtsprinzip wurde Rechnung getragen, indem nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen worden sind. Alle erkennbaren Risiken und drohende Verluste, die im Geschäftsjahr 2024 entstanden sind, wurden berücksichtigt.

Die Gliederungsvorschriften gemäß § 224 und 231 Abs. 2 UGB wurden eingehalten, wobei die Gewinn- und Verlustrechnung nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt wurde. Diese Gliederungsvorschriften wurden um die für das Unternehmen weiter geltenden Besonderheiten aus dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) erweitert, da die §§ 13 bis 22 und § 39 Abs. 8 bis 13, 18, 19, 21 und 24 bis 27 des WGG für den per 31. 3. 2001 bestehenden Wohnungsbestand weiter maßgeblich sind.

Die Gesellschaft ist Gruppenmitglied innerhalb der Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG der "Beteiligungsgemeinschaft B&I". Ein steuerlicher Ertragsausgleich zwischen dem Gruppenträger und dem Gruppenmitglied wurde in Form von Steuerumlageverträgen geregelt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Der Jahresabschluss 2024 wurde entsprechend den Vorschriften der §§ 189 ff des UGB über die Rechnungslegung aufgestellt. Die weiter geltenden Bestimmungen des WGG sind berücksichtigt worden. Die bisherigen angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden mit den Anschaffungskosten, vermindert um die planmäßige lineare Abschreibung, angesetzt.

Gegenstände des Sachanlagevermögens wurden mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um eine planmäßige lineare Abschreibung, angesetzt. Seit 1.1.2001 wird anstelle der Abschreibung mit 1 %, ausgehend von den historischen Anschaffungskosten, eine Abschreibung mit 2 % für Wohngebäude und mit 3 % für Geschäftsgebäude angesetzt. Sofern nachträgliche Aktivierungen bei bestehenden Liegenschaften vorgenommen werden, werden diese im "Nicht-WGG-Bereich" auf die Restnutzungsdauer der betroffenen Liegenschaften abgeschrieben. Bei Gebäuden auf Baurechtsgrundstücken wurde die Abschreibungsdauer verkürzt bzw. auf die Laufzeit des Baurechtsvertrages angepasst.

Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten im Sinne des § 203 UGB. Diese Herstellungskosten umfassen neben den Einzelkosten auch die Gemeinkosten. Verwaltungs- und Vertriebsgemeinkosten wurden nicht berücksichtigt.

Der Abgang von Grundwerten infolge Veräußerungen erfolgte im Zeitpunkt der Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums. Dasselbe gilt für Zugänge.

Die geringwertigen Vermögensgegenstände gem. § 13 EStG wurden aufgrund ihrer Unwesentlichkeit im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Der Ausweis erfolgt im sonstigen betrieblichen Aufwand.

Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen wurden mit den Anschaffungskosten oder dem allfälligen niedrigeren beizulegenden Wert zum Bilanzstichtag angesetzt.

Wertpapiere des Anlagevermögens wurden mit Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Umlaufvermögen

Die Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe wurden nach dem Grundsatz der Einzelbewertung mit Anschaffungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet.

Die zur Veräußerung bestimmten fertigen und unfertigen Bauten wurden nach dem Prinzip der Einzelbewertung zu Herstellungs- oder Anschaffungskosten im Sinne des § 203 UGB angesetzt. Die Herstellungskosten umfassen neben den Einzelkosten auch die Gemeinkosten. Verwaltungs- und Vertriebsgemeinkosten sind nicht berücksichtigt worden. Zinsen für Fremdkapital, das zur Finanzierung der Herstellung verwendet wird, wurden im Rahmen der Herstellungskosten berücksichtigt, sofern sie dem Projekt direkt zuordenbar sind.

Der Abgang von Grundwerten infolge Veräußerungen erfolgte im Zeitpunkt der Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums. Dasselbe gilt für Zugänge.

Die Forderungen wurden gemäß dem strengen Niederstwertprinzip angesetzt. Falls Risiken hinsichtlich der Einbringlichkeit bestanden, wurden ausreichende Wertberichtigungen gebildet. Die Forderungen aus der Hausbewirtschaftung betreffen Vorleistungen des Unternehmens, insbesondere durch die Bevorschussung von Instandhaltungsaufwendungen. Diese Forderungen sind mit den Wohnungen verbunden, was bedeutet, dass sie gegen den jeweiligen Mieter gerichtet sind.

Rechnungsabgrenzungsposten

Der Sonderposten nach § 39 Abs. 28 WGG stellt eine Bilanzierungshilfe dar. Die planmäßige Verwöhnung von ausgewiesenen Finanzierungsbeiträgen der Mieter erfolgt mit 1 % pro Jahr. Diese Bilanzierungshilfe resultiert aus einer Aufwertung der Beiträge der Mieter, die aufgrund der Wohnrechtsnovelle 2000 mit Wirkung 31. Dezember 2000 erfolgte. Der ausgewiesene Sonderposten im Rahmen der aktiven Rechnungsabgrenzung ist der Gegenposten zur aufgewerteten Verbindlichkeit.

Aktive latente Steuern

Latente Steuern werden gemäß § 198 Abs 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept und ohne Abzinsung auf Basis des künftig geltenden Körperschaftsteuersatz von 23 % gebildet. Dabei werden keine latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt. Die angesetzten aktiven latenten Steuern repräsentieren jene Steuervorteile, welche innerhalb eines realistischen Zeitraums verwertet werden können.

Rückstellungen

Die Rückstellung für Abfertigung wurde versicherungsmathematisch, jene für Jubiläumsgelder finanzmathematisch mit einem Zinsfuß von 1,9 % (Vorjahr: 1,8 %) unter Berücksichtigung einer Gehaltssteigerung von 3,8 % (Vorjahr: 9 % für das Folgejahr, von 5,5 %, für das zweitfolgende Jahr und von 3,5 % danach) ohne Berücksichtigung eines Fluktuationsabschlages berechnet.

Die Pensionsrückstellung wurde nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 1,9 % (Vorjahr: 1,8 %) und einer Gehaltssteigerung von 4,6 % für das Folgejahr und von 3,0 % danach (Vorjahr: 8,5 % für das Folgejahr, 5 % für das zweitfolgende Jahr und 2,6 % danach) berechnet.

Im Rahmen der sonstigen Rückstellungen werden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe sowie dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich sind.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

3. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

Erläuterungen zur Bilanz

AKTIVA

A. Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

Dieser Posten beinhaltet Software für die EDV-Systeme und Homepage.

II. Sachanlagen

1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. der Bauten auf fremdem Grund

Diese Position gliedert sich wie folgt:

	2024	Vorjahr
a. Unbebaute Grundstücke	742.473,38	742.473,38
b. Wohn- und Geschäftsgebäude	133.313.107,94	128.190.302,59
hv. Grundstückskosten	(17.580.318,81)	(16.643.867,22)
hv. Baukosten	(115.732.789,13)	(111.546.435,37)
c. Sonstige (Baurechte, baurechtsbelastete Grundstücke)	1.889.408,90	1.864.610,72
Summe	135.944.990,22	130.797.386,69

Die Wohngebäude wurden einerseits auf Baurechtsgrundstücken und andererseits auf Eigengrundstücken errichtet. Von insgesamt 3.925 Wohnungen befinden sich 2.786 Einheiten auf Baurechtsgrundstücken.

2. Betriebs- und Geschäftsausstattung

Diese Position enthält die Betriebsausstattung (Kraftfahrzeuge) sowie die Geschäftsausstattung (Büroeinrichtung, Büromaschinen und EDV).

3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau

Gliederung:

	2024	Vorjahr
a. Grundkosten Gebäude in Bau	819.751,17	1.826.300,55
b. Baukosten Gebäude in Bau	16.154.537,89	13.045.211,64
Summe	16.974.289,06	14.871.512,19

Zum Bilanzstichtag waren 77 Wohnungen, 75 Tiefgaragenplätze sowie 3 Gewerbeflächen in Bau. Außerdem sind hier Bauvorbereitungskosten enthalten.

Bei Bezug der Objekte erfolgt die Umbuchung auf die Position "Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremdem Grund".

III. Finanzanlagen

1. Beteiligungen

Es besteht eine Beteiligung an der WAG-EBS Rufing GmbH in Höhe € 1.865.522,75. Diese beinhaltet den Gesellschafterzuschuss iHv € 1.853.272,75 sowie Stammkapital iHv € 12.250,-.

B. Umlaufvermögen

I. Zur Veräußerung bestimmte Grundstücke und Gebäude, Vorräte

1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe

Hier erfolgt der Ausweis der Materialvorräte der technischen Objektbetreuer.

2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte, zur Veräußerung bestimmte unfertige Bauten

Diese Position enthält unfertige Bauten, die für die Weiterveräußerung bzw. Übertragung ins Wohnungseigentum bestimmt sind. Zum Bilanzstichtag ist ein Grundstück für ein geplantes Reihenhausprojekt enthalten.

3. Zur Veräußerung bestimmte fertige Bauten

Der Ausweis betrifft einen Tiefgaragenplatz welcher noch nicht verkauft wurde.

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten ausstehende, fällige Miet- und sonstige Bestandszinszahlungen.

2. Verrechnung und Forderungen aus der Hausbewirtschaftung

Folgende Positionen stellen die Verrechnungskreise der Objekte gemäß den Vorschriften des § 14 WGG dar:

AKTIVA B. II. 2. Verrechnung und Forderungen aus der Hausbewirtschaftung

PASSIVA B. 3. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung

PASSIVA C. 5. Verrechnung und Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung

G. u. V. 4. c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung

G. u. V. 8. b) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung

Hier werden die kumulierten Abrechnungs- bzw. Abgrenzungsbewegungen und -stände der Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsabrechnung sowie der Betriebskosten- und Kapitaldienstabrechnung dargestellt.

Aufgliederung AKTIVA B. II. 2. Verrechnung und Forderungen aus der Hausbewirtschaftung

Gliederung:

	2024	Vorjahr
a. Verrechnungsspitzen aus Mietenkomponenten	125.005,99	112.060,25
b. Vorlagen aus Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten	7.909.713,33	5.940.550,77
Summe	8.034.719,32	6.052.611,02
davon Wertberichtigung	133.640,00	133.640,00

a. Die Verrechnungsspitzen ergeben sich durch die Gegenüberstellung der eingehobenen Mietkontierungen mit den tatsächlich verrechenbaren Mieten. Die Forderungen werden im Zuge der Jahresabrechnung im Folgejahr ausgeglichen.

b. Die Vorlagen aus Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sind gemäß § 14 WGG ausgewiesene Aufwendungen, die im Laufe der Folgejahre mit der Miete vorgeschrieben werden. Die Berichtsgesellschaft ist bei Objekten, die vor dem 1. 4. 2001 bezogen wurden, weiterhin zur Abrechnung nach den Vorschriften des WGG verpflichtet. Daher wird hier diese Forderung an die jeweiligen Bestandnehmer der Objekte ausgewiesen. Die Abrechnung erfolgt objektweise. In dieser Position werden auch die Anteile der Berichtsgesellschaft an den Instandhaltungsrücklagen der Wohnungseigentümergeinschaften ("Mischobjekte") ausgewiesen.

Die Aufwendungen betreffen Generalsanierungen von Altobjekten, Verbesserungsinvestitionen wie Fernwärmenachinstalltionen, Lifteinbauten, Wärmedämmungen und sonstige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten nach den Kategorien des § 14 WGG. Ein Großteil ist durch öffentliche Wohnhaussanierungsförderungen bezuschusst.

3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände

Gliederung:

	2024	Vorjahr
a. Verrechnung Abgaben, Steuern	1.071.864,37	1.018.689,84
b. Sonstige Forderungen und Jahresüberschneidung (Abgrenzungen)	290.694,65	200.919,67
Summe	1.362.559,02	1.219.609,51

Die Position enthält Erträge in Höhe von € 196.600,00 die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Der größte Teil der sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände besteht aus Forderungen aus dem Grundstücksverkehr, Forderungen gegenüber Versicherungen sowie Jahresüberschneidungen.

III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

Hier werden die Konten des Zahlungsverkehrs und der kurz- und mittelfristigen Termineinlagen bei Kreditinstituten ausgewiesen.

Im Guthabenstand gegenüber Kreditinstituten sind überdies veranlagte Kautionsbeiträge der Mieter in einer Gesamthöhe von EUR 3.551.841,74 (Vorjahr: EUR 3.300.699,21) enthalten, die gemäß den gesetzlichen Vorschriften im Konkursfall eine abgesonderte Behandlung erfordern (Absonderungsrecht gemäß § 48 KO).

C. Rechnungsabgrenzungsposten

2. Sonderposten nach § 39 (28) WGG

Gemäß § 39 Abs. 28 WGG hat die buchmäßige Darstellung der sich aus § 39 Abs. 27 WGG ergebenden zusätzlichen Rückzahlungsverpflichtung bei Bau- und Grundkostenbeiträgen der Mieter über die Verbindlichkeiten und einen Sonderposten im Bereich der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten zu erfolgen. Auch hier bestehen weiter die Vorschriften des WGG für alle Objekte, die vor dem 1. 4. 2001 bezogen wurden. Diese Rückzahlungsverpflichtung wird in der Regel durch die Einzahlung des neu einziehenden Mieters ausgeglichen. Nur im Fall der nachhaltigen Leerstehung der Wohnung wird diese Verpflichtung liquiditäts- und aufwandswirksam.

Die zum 31.12.2000 berechnete Aufwertung nach § 17 WGG beträgt insgesamt 569.775,40 EUR.

Der Abbau dieser Abgrenzung erfolgt entsprechend der Verwohung der dazugehörigen Finanzierungsbeiträge mit 1% pro Jahr (rund 5.697,75 EUR).

D. Aktive latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern zum Bilanzstichtag wurden für temporäre Differenzen zwischen dem steuerlichen und unternehmensrechtlichen Wertansatz für folgende Posten gebildet:

Gliederung:

	2024	Vorjahr
Sachanlagevermögen	23.497.526,87	23.178.562,00
Zinsbegünstigte Darlehen	1.998.441,96	2.762.932,97
Langfristige Personalrückstellungen	579.954,66	647.397,87
Sonstige Rückstellungen	9.510,36	5.527,83
Summe	26.085.433,85	26.594.420,68

Daraus resultierende latente Steuern per 31.12. (23%; Vorjahr: 23 %) **5.999.649,79** **6.116.716,76**

Im Zuge des Überganges von der beschränkten zur unbeschränkten Steuerpflicht wurden gem. § 18 KStG die gemeinen Werte des Betriebsvermögens per 1.1.2001 in der Steuerbilanz angesetzt. Die aktiven latenten Steuern repräsentieren jene Steuervorteile, welche innerhalb eines realistischen Zeitraums verwertet werden können.

PASSIVA

A. Eigenkapital

I. Eingefordertes und einbezahltes Nennkapital (Stammkapital)

Das Stammkapital beträgt € 3.997.005,87 und ist zu 100,00 % einbezahlt.

II. Kapitalrücklagen

Die gebundenen Kapitalrücklagen betreffen mit TEUR 847 Kapitalrücklagen, die im Zuge des Schilling-Eröffnungsbilanzgesetzes (Umrechnungsaufwertung) dotiert wurden.

III. Gewinnrücklagen

1. Gesetzliche Rücklagen

Die satzungsmäßige Rücklage (gebunden) hat 50,00 % des Stammkapitals erreicht (€ 1.998.502,94). Eine weitere Zuweisung erfolgt nicht.

2. Andere Rücklagen (freie Rücklagen)

Diese Position beinhaltet die bisher laufenden Zuweisungen aus den Jahresgewinnen.

IV. Bilanzgewinn

Für das Geschäftsjahr 2023 wurden € 2.322.198,52,- an die Gesellschafter ausgeschüttet. € 641.802,11 wurden der Gewinnrücklage "Freie Rücklage" zugeführt.

B. Rückstellungen

3. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung

Die Rückstellung für die Rückzahlung von Annuitätenzuschüssen wird im Zusammenhang mit geförderten Vermietungen gebildet. Die Mieten werden kostendeckend vorgeschrieben. Um die Kosten zu reduzieren, werden im Rahmen der Wohnbauförderung in Oberösterreich seit 2005 rückzahlbare Annuitätenzuschüsse gewährt. In den ersten 25 Jahren nach Bezug des Objektes werden diese Zuschüsse geleistet und dann in den Jahren nach Tilgung der Finanzierungsmittel wieder zurückbezahlt. Diese Rückzahlungsbeträge werden nach den Prinzipien der Verordnung, der gemeinnützigen Kostendeckung sowie finanzmathematischen Grundsätzen berechnet, um eine verlustfreie Bewertung über die gesamte Abschreibungsdauer des Objekts zu erreichen.

C. Verbindlichkeiten

2. Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften und Förderungsgebern

In dieser Position werden die Darlehen der Wohnbauförderungsinstitutionen (Bund, Länder und Gemeinden) ausgewiesen.

5. Verrechnung und Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung

Gliederung:

	2024	Vorjahr
a. Verrechnungsspitzen aus Mietenkomponenten	354.154,96	474.351,19
b. Kautionen	3.482.208,75	3.271.493,34
c. Erhaltungsbeiträge gemäß §14 WGG	16.031.546,08	14.343.743,43
d. Sonstige Verbindlichkeiten aus Jahresüberschneidung (Abgrenzung)	427.984,29	275.936,02
Summe	20.295.894,08	18.365.523,98

- a. Die Verrechnungsspitzen aus Mietenkomponenten ergeben sich durch die Gegenüberstellung der eingehobenen Mietkontierungen mit den tatsächlich verrechenbaren Mieten. Die zu viel eingehobenen Beträge werden im Zuge der Jahresabrechnung im August des Folgejahres als Guthaben rückvergütet.
- c. Hier scheinen die bis zum Bilanzstichtag eingehobenen und noch nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gemäß § 14 WGG auf. Die Abrechnung erfolgt objektweise.

6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

	2024	Vorjahr
Beteiligungs- und Immobilien GmbH, Linz		
Steuerumlage	542.000,00	709.000,00

7. Sonstige Verbindlichkeiten

Gliederung:

	2024	2023
a. Bau- und Grundkostenbeiträge gem. § 17 WGG	3.147.673,38	3.085.875,26
b. Darlehen von Nichtbanken	658.609,63	671.347,22
c. Sonstige Verbindlichkeiten und Jahresüberschneidung (Abgrenzungen)	545.011,25	465.754,45
Summe	4.351.294,26	4.222.976,93

- a. Gemäß den Förderungsbestimmungen und dem WGG werden Bau- und Grundkostenbeiträge von den Mietern eingehoben. Diese Beträge werden gemäß § 17 WGG mit 1% pro Jahr „verwohnt“, das heißt die Verbindlichkeit reduziert. Die gesamte Veränderung ergibt sich aus dem Saldo der Einzahlungen von Grund- und Baukostenbeiträgen bei Erstbezug, von Abgängen aufgrund von Verkauf und der genannten Verwohnung.
- c. Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Aufwendungen in Höhe von EUR 362.805,47, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

D. Rechnungsabgrenzungsposten

Diese Position enthält zum Bilanzstichtag Mietvorauszahlungen.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

1. Umsatzerlöse

Die zur Gänze im Inland erzielten Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2024	Vorjahr
a. Mietenerlöse	24.721.663,06	23.069.351,42
b. Erlöse aus der Betreuungstätigkeit	70.875,60	64.893,25
c. Erlöse Bauträgergeschäft, Grundstücksverkauf	21.892,03	3.458.892,03
d. Erträge aus sonstigen Dienstleistungen	18.241,07	20.310,21
e. Verwohnung der Finanzierungsbeiträge	30.930,52	29.606,92
Summe	24.863.602,28	26.643.053,83

- a. Die Umsatzerlöse „Mieten“ setzen sich aus den Vorschreibungen an die Mieter zusammen.
- c. Diese Position beinhaltet im laufenden Geschäftsjahr Pachterträge.

2. Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen zur Veräußerung bestimmten Bauten

Gliederung:

	2024	Vorjahr
a. Abgang aufgrund Verkauf	0,00	-2.797.705,26
hv. Grundkosten	0,00	-482.688,21
hv. Baukosten	0,00	-2.315.017,05
b. Zugang (Herstellungskosten)	6.600,00	631.706,42
hv. Grundkosten	0,00	0,00
hv. Baukosten	6.600,00	631.706,42
Summe	6.600,00	-2.165.998,84

3. Andere aktivierte Eigenleistungen

Diese Position weist die aktivierten Eigenleistungen im Bereich der Wohnungsverbesserung aus.

4. Sonstige betriebliche Erträge

4. a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen

Diese Position beinhaltet Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen und Tiefgaragenplätze des Mietbestandes.

4. c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung

Gliederung:

	2024	Vorjahr
a. Instandhaltungsabrechnung Abbau Verbindlichkeiten	885.012,29	697.836,46
b. Instandhaltungsabrechnung Erhöhung der Instandhaltungsvorlagen	2.470.679,38	1.328.662,87
Summe	3.355.691,67	2.026.499,33

Die Erträge betreffen objektweise Ausgleichsbuchungen für Aufwendungen und Erträge gemäß den §§ 14 a. bis d. WGG, die im Laufe der Folgejahre mit der Miete vorgeschrieben werden oder aus den vorhandenen Guthaben der Bestandnehmer entnommen werden. Mit dieser Ertragsbuchung werden die Forderungen erhöht und die Verbindlichkeiten reduziert.

Um ein klares Bild zu den Verrechnungskreisen zu bieten, wird die dazugehörige Aufwandspostion im Anschluss dargestellt:

8. b) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung

Gliederung:

	2024	Vorjahr
a. Instandhaltungskostenabrechnung	3.373.616,17	3.474.753,72
b. Dotierung Rückstellung für rückzahlbare Annuitätenzuschüsse	476.455,21	520.811,60
c. Regiekosten - Instandhaltungsverrechnung	325.192,63	262.301,68
d. Verminderung der Wohnungsverbesserung	43.394,35	19.644,56
Summe	4.218.658,36	4.277.511,56

a. Dieser Posten ist die Summe der Abrechnungsbuchungen pro Objekt für Erhöhungen von Verbindlichkeiten und Rückstellungen sowie Senkungen von Forderungen aus der Instandhaltungsabrechnung.

b. Diese Position enthält die Dotierung der Rückstellung für rückzahlbare Annuitätenzuschüsse (PASSIVA B 3.).

5. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen

In dieser Position werden die Bauleistungen für die zum Verkauf bestimmten Gebäude angeführt.

8. Sonstige betriebliche Aufwendungen

8. a) Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen und vom Ertrag fallen

In dieser Position werden entrichtete Grundsteuern ausgewiesen.

8. c) Übrige

Gliederung:

	2024	Vorjahr
a. Instandhaltungs- und Verbesserungsaufwendungen	6.273.413,10	4.929.590,11
b. Betriebskosten	6.075.643,07	5.468.276,06
c. Baurechtszinsen	1.145.894,00	951.794,83
d. Sonstige zentrale Aufwendungen	1.169.874,58	1.488.935,44
Summe	14.664.824,75	12.838.596,44

d. Die sonstigen zentralen Aufwendungen enthalten Aufwendungen für die gesetzlich vorgeschriebene Abschlussprüfung in Höhe von EUR 19.265,- (Vorjahr: EUR 17.965,-).

13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Gliederung:

	2024	Vorjahr
a. Zinsen und Kreditkosten für Objektfinanzierungen	2.501.754,50	2.208.610,02
b. Zinsaufwand Pensionsrückstellung	12.466,00	22.246,00
c. Sonstige Zinsen und Spesen	95.322,36	81.774,23
Summe	2.609.542,86	2.312.630,25

16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Gliederung:

	2024	Vorjahr
a. Steuerumlagen	548.338,45	712.627,84
b. Bewegung Aktivposten latente Steuern	117.066,97	-5.758,06
Summe	665.405,42	706.869,78

4. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtsjahr neben 3 Geschäftsführern (Vorjahr: 3) durchschnittlich 7 Angestellte (Vorjahr: 8). Die durchschnittliche Zahl der Arbeiter betrug im Berichtszeitraum 6 (Vorjahr: 6). Die Ermittlung der durchschnittlich Beschäftigten erfolgt gemäß § 239 UGB (Teilzeitbeschäftigte sind nach Beschäftigungsverhältnis und Dauer berücksichtigt) gerundet auf Ganze.

Die Geschäftsführung erhält von der Gesellschaft selbst keine Vergütungen, da diese in der WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H. angestellt sind. Dafür wurden im Geschäftsjahr EUR 152.148,08 (Vorjahr: 147.211,48 EUR) an die EBS verrechnet.

Für Arbeitnehmer und ehemalige Mitarbeiter ergab sich ein Aufwand aus Abfertigungen und Pensionen in Höhe von EUR 58.866,84 (Vorjahr: Ertrag EUR 224.043,68). Von diesem Betrag entfallen insgesamt EUR 5.577,79 (Vorjahr: EUR 6.083,94) auf Beiträge zur Mitarbeitervorsorgekasse gemäß BMVG.

Die Vergütungen an den Aufsichtsrat betragen im Berichtsjahr EUR 39.900,- (Vorjahr: EUR 41.021,44).

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

Ergebnisverwendung

Es wird vorgeschlagen, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von EUR 3.003.550,16 einen Betrag von EUR 2.426.000,- auszuschütten und den Restbetrag den freien Gewinnrücklagen zuzuführen.

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr aus folgenden Personen zusammen:

Mag. Reinhard Schwendtbauer
Vorsitzender

Mag. Hermann Gugler
Stellvertreter des Vorsitzenden

Mag. Klaus Kumpfmüller
Stellvertreter des Vorsitzenden

Dr. Georg Starzer (bis 9.4.2025)
KR Markus Friesacher
Mag. Dr. Franz Mittendorfer, LL.M.
GR Markus Spannring
Ing. Markus Vogl

Vom Betriebsrat wurden delegiert:

Markus Fagner
Pablo Goldgruber
Barbara Primetshofer
Jasmin Enzenhofer

Die Geschäftsführung oblag im Berichtsjahr den Geschäftsführern:

Dr. Gerald Aichhorn (bis 30.4.2025)

Ing. Horst Franz Irsiegler MSc.

Dr. Johann Eisner

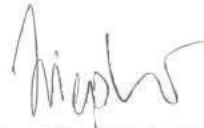
Ing. Mag. (FH) Markus Hinterplattner (seit 1.10.2024)

Linz, am 28. Mai 2025

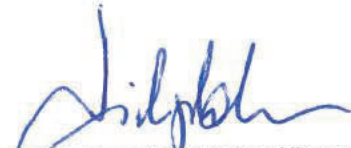
Die Geschäftsführung



Dr. Johann Eisner



Ing. Horst Franz Irsiegler, MSc



Ing. Mag. (FH) Markus Hinterplattner

Anlage 1 zum Anhang

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

Anlageposition	Stand am		Zugänge		Anschaffungs- und Herstellungskosten		davon Zinsen		Umbuchungen		Abgänge		Stand am		Abgänge		Stand am		Nettobuchwerte		
	01.01.2024	31.12.2024	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	01.01.2024	31.12.2024	EUR	EUR	01.01.2024	31.12.2024	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände																					
1. Bestandsrechte Software	211.676,56	211.676,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	139.952,49	166.931,68	0,00	0,00	71.724,07	44.744,88		
II. Sachanlagen																					
1. Grundstücke, grundstücksgl. Rechte und Bauten einschl. Bauten auf fremden Grund	18.627.453,51	19.563.905,10	0,00	953.621,53	-17.169,94	3,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	76.115.314,49	79.850.762,41	0,00	0,00	18.627.450,31	19.563.901,90		
BK	188.285.250,87	196.231.850,73	-17.230,16	8.080.830,37	-117.000,35	76.115.314,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.784.554,61	49.106,69	0,00	0,00	112.169.936,38	116.381.088,32		
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	81.928,36	81.718,41	0,00	0,00	-209,95	64.537,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.887,07	-209,95	0,00	0,00	17.390,37	10.503,30		
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	1.826.300,55	819.751,17	190,43	-1.006.739,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.826.300,55	819.751,17		
BK	13.045.211,64	16.154.537,89	11.137.038,34	-8.027.712,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	44.730,00	-5.880,00	0,00	0,00	13.045.211,64	16.154.537,89		
Finanzanlagen																					
1. Beteiligungen	1.865.522,75	1.865.522,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.865.522,75	1.865.522,75		
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	410.970,00	410.970,00	0,00	0,00	0,00	44.730,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-5.880,00	0,00	0,00	366.240,00	372.120,00		
Summe	224.354.314,24	235.339.932,61	11.119.998,61	0,00	-134.380,24	76.364.538,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.818.420,87	-55.196,64	0,00	0,00	147.989.776,07	155.212.170,21		

GK = Grundkosten
BK = Baukosten

Anlage 2 zum Anhang

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

Bezeichnung der Verbindlichkeit	Gesamt- betrag	davon Rest- laufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit von 1-5 Jahre	Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	dinglich besichert	Art der Sicherung
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49.240.672,01	3.531.822,97	13.315.746,50	32.393.102,54	49.240.672,01	Hypothek
2. Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften und Förderungsgeber	48.954.409,77	2.893.700,90	11.119.631,18	34.941.077,69	48.954.409,77	Hypothek
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.157.378,63	5.983.578,63	173.800,00	0,00	0,00	
4. Erhaltene Anzahlungen	2.593,33	2.593,33	0,00	0,00	0,00	
5. Verrechnung u. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	20.295.894,08	4.264.348,00	16.031.546,08	0,00	0,00	
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	542.000,00	542.000,00	0,00	0,00	0,00	
7. Sonstige Verbindlichkeiten	4.351.294,26	495.762,25	365.707,32	3.489.824,69	645.344,06	Hypothek
davon aus Steuern	1.212,18	1.212,18				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	18.598,68	18.598,68				
Summe Verbindlichkeiten	129.544.242,08	17.713.806,08	41.006.431,08	70.824.004,92	98.840.425,84	