



---

## Jahresabschluss 31.12.2024

---

FN 078487y

### FIRMA

WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft  
m.b.H.

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: groß

### VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

### PDF GENERIERT AM

22.09.2025

### AUFGESTELLT VON

Ing. Horst Franz Irsiegler MSc, geb. 18.07.1960

Dr. Johann Eisner , geb. 16.04.1961

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

### PRÜFWERT:

5721D618F07390377C99B151C0D373B277B20D88  
5F6D4DD5BBC6F39AB1BD8109

### 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
<b>AKTIVA</b>	<b>969.782.484,22</b>	<b>960.393.219,90</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>805.618.097,78</b>	<b>791.564.464,82</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>121.987,86</b>	<b>71.672,44</b>
Bestandsrechte und Software	121.987,86	71.672,44
<b>Sachanlagen</b>	<b>587.710.949,38</b>	<b>574.132.659,23</b>
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	563.870.641,21	552.530.196,19
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.650.010,85	4.129.976,59
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	20.190.297,32	17.472.486,45
<b>Finanzanlagen</b>	<b>217.785.160,54</b>	<b>217.360.133,15</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	175.494.867,16	174.920.108,11
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	30.054.808,17	30.228.126,08
Beteiligungen	10.826.435,47	10.826.435,47
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	1.409.049,74	1.385.463,49
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>113.175.634,79</b>	<b>117.596.284,84</b>
<b>Vorräte</b>	<b>15.844.362,28</b>	<b>13.379.893,98</b>
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	256.699,79	328.310,04
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte, zur Veräußerung bestimmte unfertige Bauten	9.641.277,44	3.480.653,77
Zur Veräußerung bestimmte fertige Bauten	5.946.385,05	9.570.930,17
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>72.039.835,43</b>	<b>81.605.819,27</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	353.274,56	360.041,42
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	6.482.259,94	10.634.172,05
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
Verrechnung und Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	57.529.382,62	62.205.903,28
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	51.253.033,13	55.448.645,57
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	7.674.918,31	8.405.702,52
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	171.956,05	170.933,10
<b>Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>25.291.437,08</b>	<b>22.610.571,59</b>
davon Kautionen	21.925.105,76	20.944.018,80
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>4.647.588,59</b>	<b>4.620.021,99</b>
<b>Sonstige</b>	<b>493.193,01</b>	<b>410.964,11</b>
<b>Sonderposten nach § 39 (28) WGG</b>	<b>4.154.395,58</b>	<b>4.209.057,88</b>
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>46.341.163,06</b>	<b>46.612.448,25</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>969.782.484,22</b>	<b>960.393.219,90</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>343.108.703,71</b>	<b>338.608.015,93</b>
<b>eingefordertes Stammkapital</b>	<b>38.080.565,10</b>	<b>38.080.565,10</b>
Stammkapital	38.080.565,10	38.080.565,10
davon eingezahlt	38.080.565,10	38.080.565,10
<b>Kapitalrücklagen</b>	<b>44.428,79</b>	<b>44.428,79</b>
gebundene	44.428,79	44.428,79
<b>Gewinnrücklagen</b>	<b>277.813.022,04</b>	<b>272.557.257,45</b>
gesetzliche Rücklage	3.808.056,51	3.808.056,51
andere Rücklagen (freie Rücklagen)	274.004.965,53	268.749.200,94
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>27.170.687,78</b>	<b>27.925.764,59</b>
davon Gewinnvortrag	0,00	0,00
<b>Investitionszuschüsse</b>	<b>1.034.880,46</b>	<b>1.068.985,72</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>36.574.423,10</b>	<b>36.167.938,28</b>

<b>Rückstellungen für Abfertigungen</b>	<b>2.937.213,42</b>	<b>2.930.782,72</b>
<b>Rückstellungen für Pensionen</b>	<b>3.814.639,47</b>	<b>4.249.932,35</b>
<b>Rückstellungen für Hausbewirtschaftung</b>	<b>22.523.637,27</b>	<b>21.185.948,05</b>
<b>sonstige Rückstellungen</b>	<b>7.298.932,94</b>	<b>7.801.275,16</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>588.357.019,68</b>	<b>584.002.044,60</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	68.980.086,66	67.564.654,78
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	519.376.933,02	516.437.389,82
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b>303.118.620,04</b>	<b>299.478.093,34</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	24.112.037,63	24.164.259,99
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	279.006.582,41	275.313.833,35
<b>erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen</b>	<b>10.373,33</b>	<b>34.373,33</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	10.373,33	34.373,33
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>14.881.763,30</b>	<b>16.980.885,27</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	14.467.645,47	16.656.698,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	414.117,83	324.187,27
<b>Verrechnung und Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung</b>	<b>128.128.532,75</b>	<b>121.057.436,14</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	7.438.638,63	7.652.706,79
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	120.689.894,12	113.404.729,35
<b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	<b>10.817.053,49</b>	<b>10.230.645,66</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	10.817.053,49	10.230.645,66
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften und Förderungsgeber</b>	<b>111.151.945,44</b>	<b>115.827.745,82</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	9.756.662,39	6.511.145,17
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	101.395.283,05	109.316.600,65
<b>sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>20.248.731,33</b>	<b>20.392.865,04</b>
davon aus Steuern	36.745,62	42.306,71
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	394.808,21	348.770,97
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	2.377.675,72	2.314.825,84
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	17.871.055,61	18.078.039,20
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>707.457,27</b>	<b>546.235,37</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung**

in EUR Vorjahr in EUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Umsatzerlöse	154.852.187,70	150.285.020,15
Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen sowie an noch nicht abrechenbaren Leistungen	113.961,49	2.364.226,39
andere aktivierte Eigenleistungen	952.624,61	768.150,07
sonstige betriebliche Erträge	21.522.403,61	25.938.667,98
Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	6.399.226,38	6.444.411,23
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	499.580,09	66.512,90
übrige	14.623.597,14	19.427.743,85
davon Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	11.852.365,35	16.994.805,00
davon übrige	2.771.231,79	2.432.938,85
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-3.493.285,06	-8.702.943,38
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-3.493.285,06	-8.702.943,38
Personalaufwand	-18.335.807,27	-17.599.006,73
Löhne	-2.984.375,55	-2.981.574,62
Gehälter	-10.978.062,10	-9.824.651,79
soziale Aufwendungen	-4.373.369,62	-4.792.780,32
davon Aufwendungen für Altersversorgung	-108.964,55	-560.962,47
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-298.522,41	-573.999,73
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-3.447.944,24	-3.248.829,04
Abschreibungen	-19.065.108,04	-19.123.202,86
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-19.065.108,04	-19.123.202,86
sonstige betriebliche Aufwendungen	-96.452.310,30	-92.909.079,94
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	-1.219.343,35	-1.261.409,42
<b>Zwischensumme - Betriebserfolg</b>	<b>40.094.666,74</b>	<b>41.021.831,68</b>
Erträge aus Beteiligungen	4.791.067,25	3.274.947,89
davon aus verbundenen Unternehmen	4.412.142,01	2.896.022,65
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	14.552,10	13.496,75
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.623.184,42	1.019.055,99
davon aus verbundenen Unternehmen	1.031.598,74	646.548,97
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	23.586,25	60.515,35
Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	-225.240,95	-165.651,71
davon Abschreibungen	-225.240,95	-165.651,71
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-12.837.123,83	-10.906.685,08
davon betreffend verbundene Unternehmen	-211.645,01	-34.259,38
<b>Zwischensumme - Finanzerfolg</b>	<b>-6.609.974,76</b>	<b>-6.704.320,81</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-6.314.004,20	-6.391.746,28
davon latente Steuern	-271.285,19	-319.307,56

Ergebnis vor Steuern	33.484.691,98	34.317.510,87
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>27.170.687,78</b>	<b>27.925.764,59</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>27.170.687,78</b>	<b>27.925.764,59</b>
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>27.170.687,78</b>	<b>27.925.764,59</b>

## 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 große 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 Vorsichtsgrundsatz 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.

### 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, sofern sie den Restbuchwert der Liegenschaft nicht übersteigen.

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 Wert zum Bilanzstichtag angesetzt, wenn die Wertberichtigungen voraussichtlich von Dauer sind.

Wertpapiere des Anlagevermögens wurden mit Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt, wenn die Wertberichtigungen voraussichtlich von Dauer sind.

## **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, werden im Rahmen der Herstellungskosten nicht berücksichtigt.

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 aktuellen 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 2,55 % danach) berechnet.

Der Zinsanteil wird im Finanzerfolg dargestellt.

In den sonstigen Rückstellungen werden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe sowie dem Grunde nach ungewisse 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 hauptsächlich Software für die EDV-Systeme und Homepage und zu einem geringen Anteil Dienstbarkeits- und Nutzungsrechte für Grundstücke.

##### 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	35.243.455,82	31.243.221,10
b. Wohn- und Geschäftsgebäude	523.721.073,13	516.382.529,45
hv. Grundstückskosten	81.764.163,17	(75.297.067,21)
hv. Baukosten	441.956.909,96	(441.085.462,24)
c. Sonstige (Baurechte, baurechtsbelastete Grundstücke)	4.906.112,26	4.904.445,64
<b>Summe</b>	<b>563.870.641,21</b>	<b>552.530.196,19</b>

##### 2. Betriebs- und Geschäftsausstattung

Diese Position enthält neben den Büroausstattungen der zentralen Verwaltung auch die Maschinen und Geräte sowie Kraftfahrzeuge der Tischlerei, der Grünflächenbetriebe und der Hausbetreuungsteams.

##### 3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau

Gliederung:

	2024	Vorjahr
a. Geleistete Anzahlungen für Grundstücke und sonstiges	44.201,80	63.313,16
b. Grundkosten Gebäude in Bau	2.096.999,83	2.204.917,55
c. Gebäude in Bau	18.049.095,69	15.204.255,74
<b>Summe</b>	<b>20.190.297,32</b>	<b>17.472.486,45</b>

c. Zum Bilanzstichtag waren 176 Wohneinheiten, 340 Park- und Tiefgaragenplätze und 3 Gewerbelokale 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“. Die Schwankungen in dieser Position gegenüber dem Vorjahr entstehen durch die stichtagsmäßige Bewertung.

### III. Finanzanlagen

#### 1. Anteile an verbundenen Unternehmen

Der Ausweis betrifft folgende Gesellschaften:

	Anteil	Eigenkapital	Jahresüberschuss bzw. -fehlbetrag	Buchwert
WAG Immobilien GmbH & Co OG, Linz	95%	15.558.924,11	3.324.740,76	51.323.893,04
UEP Liegenschaftsentwicklungs GmbH & Co KG Linz	94%	19.508.824,45	-121.144,16	18.612.000,00
WAG Immobilien Einsiedlergasse GmbH & Co OG, Linz	94%	2.774.622,00	-42.366,62	2.755.506,87
WAG Immobilien Einsiedlergasse GmbH, Linz	100%	860.728,70	9.074,26	862.566,88
GC Liegenschaftsentwicklungs GmbH, Judenburg	94%	3.568.920,41	160.267,79	3.372.412,96
Kallco Development GmbH & Co KG, Wien	100%	4.298.979,14	2.538.768,91	20.192.668,18
Hausfeld Projektentwicklung GmbH, Wien	94%	47.670.121,50	-1.300.885,21	56.672.943,45
TSMS9 Projektentwicklungs GmbH, Graz	94%	1.619.393,24	-70.115,51	4.127.049,01
MM Projektentwicklungs GmbH, Graz	94%	315.976,14	-85.783,04	9.141.041,77
Kallco Beteiligungs GmbH, Wien	100%	2.328.031,10	4.670,64	2.294.885,00
WAG EBS Rufing GmbH, Linz	65%	5.281.860,41	-16.047,86	3.466.900,00
WAG Entwicklungs GmbH, Linz	100%	1.358.692,01	-17.948,40	1.415.000,00
WAG Bäckerfeld 1 Entwicklungs GmbH, Linz (vormals: WAG Liegenschaftsentwicklungs GmbH, Salzburg)	100%	1.207.847,65	-1.752,11	1.223.000,00
WEP Liegenschaftsentwicklungs GmbH, Salzburg	100%	27.353,73	-1.932,85	35.000,00
				175.494.867,16

#### 2. Ausleihungen

	2024	Vorjahr
WAG Immobilien Einsiedlergasse GmbH & Co OG	3.910.680,79	3.985.766,04
GC Liegenschaftsentwicklung GmbH	769.988,87	797.567,32
UEP Liegenschaftsentwicklungs GmbH	22.024.140,94	22.024.140,94
Hausfeld Projektentwicklungs GmbH	3.349.997,57	3.420.651,78
<b>Summe</b>	<b>30.054.808,17</b>	<b>30.228.126,08</b>
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	29.872.587,37	30.055.977,06

Die Ausleihungen werden an verbundene Unternehmen zum Zwecke der Immobilienfinanzierung gewährt.

#### 3. Beteiligungen

Der Ausweis betrifft die Beteiligung an der Gemeinnützigen Industrie-Wohnungsaktiengesellschaft GIWOG mit 25% des Stammkapitals. Der Sitz der Gesellschaft ist Leonding / OÖ. Das Eigenkapital der Gesellschaft zum Bilanzstichtag 2024 beträgt EUR 379.041.436,28. Der Jahresüberschuss betrug 2024 EUR 17.759.531,47

#### 4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens

Die Wertpapiere des Anlagevermögens (Pos. a. bis b.) dienen zur Deckung der Abfertigungs- und Pensionsverpflichtungen:

Gliederung:

	2024	Vorjahr
a. Genossenschaftsanteile	191,69	191,69
b. Anteile an Rentenfonds	1.408.858,05	1.385.271,80
<b>Summe</b>	<b>1.409.049,74</b>	<b>1.385.463,49</b>

#### B. Umlaufvermögen

##### I. Zur Veräußerung bestimmte Grundstücke und Gebäude, Vorräte

###### 1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe

Hier erfolgt der Ausweis der Materialvorräte der Tischlerei und der technischen Objektbetreuer.

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

Gliederung:	2024	Vorjahr
a. Unfertige Bauten	4.893.480,96	1.143.495,66
b. Unbebaute Grundstücke	4.747.796,48	2.337.158,11
<b>Summe</b>	<b>9.641.277,44</b>	<b>3.480.653,77</b>

a. Die Position enthält Grundstücke und unfertige Bauten, die für die Weiterveräußerung bzw. Übertragung ins Wohnungseigentum bestimmt sind. Zum Bilanzstichtag waren 19 Eigentumswohnungen sowie 19 Tiefgaragenabstellplätze in Bau. Bauvorbereitungskosten sind ebenso in dieser Position enthalten.

b. Hier sind Grundstücke enthalten, die in den Folgejahren bebaut oder verkauft werden sollen.

###### 3. Zur Veräußerung bestimmte fertige Bauten

Die Position enthält 19 fertige Eigentumswohnungen.

#### II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

##### 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten ausstehende, fällige Miet- und sonstige Bestandszinszahlungen sowie zum Bilanzstichtag abgerechnete Honorarforderungen aus technischen Dienstleistungen (Baubetreuung).

Darin enthalten sind Wertberichtigungen in Höhe von EUR 326.366,67 (Vorjahr: EUR 330.240,83).

##### 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 C. 3. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung

PASSIVA D. 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	666.957,24	698.450,72
b. Entgeltstundungen aus Zuschüssen Dritter	127.643,65	127.643,65
c. Vorlagen aus Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten	55.552.912,89	60.058.166,85
d. Sonstige Forderungen aus Jahresüberschneidung (Abgrenzungen)	1.181.868,84	1.321.642,06
<b>Summe</b>	<b>57.529.382,62</b>	<b>62.205.903,28</b>
davon wertberichtigt	25.498.772,52	23.793.276,45

- a. Die Verrechnungsspitzen ergeben sich durch die Gegenüberstellung der eingehobenen Mietakontierungen mit den tatsächlich verrechenbaren Mieten. Die Forderungen werden im Zuge der Jahresabrechnung im Juni des Folgejahres ausgeglichen.
- b. Entgeltstundungen aus Zuschüssen Dritter:  
Die zur Mietzinsverbilligung gewährten rückzahlbaren Zuschüsse (Sukzessivdarlehen) wurden bis 1991 aktiviert; nach Auslaufen der Erstranghypothek werden sie aus den freiwerdenden Mietenkomponenten abgedeckt und die entsprechende Verrechnungsposition abgebaut.
- c. 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 Fernwärmeeinrichtungen, Lifteinbauten, Wärmedämmungen und sonstige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten nach den Kategorien des § 14 WGG. Ein Großteil ist durch öffentliche Wohnhaussanierungsförderungen bezuschusst.

- d. Sonstige Forderungen aus Jahresüberschneidung (Abgrenzung)  
Hier erfolgt der Ausweis von Abgrenzungen die in Zusammenhang mit der Objektbewirtschaftung stehen.

### 3. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen

	2024	Vorjahr
<b>WAG Immobilien GmbH &amp; Co OG, Linz</b>		
Gewinnanteil	3.158.503,72	2.709.530,67
Laufende Verrechnung	22.281,59	0,00
	<u>3.180.785,31</u>	<u>2.709.530,67</u>
<b>WAG Immobilien Einsiedlergasse GmbH &amp; Co OG, Linz</b>		
Laufende Verrechnung	4.281,45	7.934,37
<b>WAG Immobilien Einsiedlergasse GmbH, Linz</b>		
Laufende Verrechnung	0,00	788,50
Gesellschafterdarlehen	5.000,00	5.000,00
	<u>5.000,00</u>	<u>5.788,50</u>
<b>GC Liegenschaftsentwicklungs GmbH, Judenburg</b>		
Laufende Verrechnung	98.327,03	46.725,55
<b>Kallco Development GmbH &amp; Co KG, Wien</b>		
Gewinnanteil	1.100.000,00	0,00
Laufende Verrechnung	80.400,00	88.080,00
	<u>1.180.400,00</u>	<u>88.080,00</u>
<b>WAG EBS Rufling GmbH, Linz</b>		
Gesellschafterdarlehen	279.000,00	279.000,00
Laufende Verrechnung	32.953,29	18.748,84
	<u>311.953,29</u>	<u>297.748,84</u>
<b>WAG Entwicklungs GmbH, Linz</b>		
Gesellschafterdarlehen	100.000,00	90.000,00
Laufende Verrechnung	1.651,00	0,00
	<u>101.651,00</u>	<u>90.000,00</u>
<b>TSMS9 Projektentwicklungs GmbH, Graz</b>		
Gesellschafterdarlehen	905.000,00	399.000,00
Laufende Verrechnung	72.902,05	32.052,46
	<u>977.902,05</u>	<u>431.052,46</u>
<b>MM Projektentwicklung GmbH, Graz</b>		
Laufende Verrechnung	62.414,49	29.265,07
<b>UEP Projektentwicklungs GmbH, Linz</b>		
Gesellschafterdarlehen	0,00	1.100.000,00
Laufende Verrechnung	161.463,95	0,00
	<u>161.463,95</u>	<u>1.100.000,00</u>
<b>Hausfeld Projektentwicklungs GmbH</b>		
Gesellschafterdarlehen	395.457,38	5.827.320,59
<b>WEP Liegenschaftsentwicklungs GmbH</b>		
Laufende Verrechnung	611,54	726,00
<b>WAG Bäckerfeld 1 Entwicklungs GmbH</b>		
Laufende Verrechnung	617,32	0,00
<b>Kallco Beteiligungs GmbH, Wien</b>		
Laufende Verrechnung	1.395,13	0,00
<b>Summe</b>	<u><b>6.482.259,94</b></u>	<u><b>10.634.172,05</b></u>

#### 4. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände

Gliederung:

	2024	Vorjahr
a. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	3.370.183,29	5.179.595,97
b. Verrechnung Abgaben, Steuern	552.321,98	793.760,41
c. Forderungen gegenüber Betreuungsobjekten	1.285.638,83	568.097,56
d. Sonstige Forderungen und Jahresüberschneidung (Abgrenzungen)	2.466.774,21	1.864.248,58
<b>Summe</b>	<b>7.674.918,31</b>	<b>8.405.702,52</b>
davon wertberichtigt	0,00	0,00

Die Position enthält Erträge in Höhe von 6,4 Mio. EUR, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Der größte Teil der sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände besteht aus Forderungen aus Wohnungsverkäufen, Forderungen gegenüber Versicherungen, Verrechnungsspitzen gegenüber verwalteten Wohnungseigentumsgemeinschaften und Baubetreuungsobjekten, sowie Jahresüberschneidungen.

#### III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

Neben einem geringfügigen Bestand an Portowertmarken und Bargeld werden hier 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 21.925.105,76 (Vorjahr: EUR 20.944.018,89) 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 Leerstellung der Wohnung wird diese Verpflichtung liquiditäts- und aufwandswirksam.

Die zum 31.12.2000 berechnete Aufwertung nach § 17 WGG beträgt insgesamt rund 5,46 Mio. EUR.

Der Abbau dieser Abgrenzung erfolgt entsprechend der Verwohung der dazugehörigen Finanzierungsbeiträge mit 1% pro Jahr (rund 55.000 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:

	2024	Vorjahr
Sachanlagevermögen	194.432.652,05	195.341.416,03
Finanzanlagevermögen	-14.747.741,05	-15.028.435,79
Zur Veräußerung bestimmte Grundstücke und Gebäude, Vorräte	191.440,89	87.167,22
Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften und Förderungsgeber	9.730.931,74	10.404.025,10
Rückstellung aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	6.091.769,54	5.773.709,97
Personalarückstellungen	2.811.477,78	3.158.708,12
Sonstige	2.972.786,69	2.926.227,85
<b>Summe</b>	<b>201.483.317,64</b>	<b>202.662.818,49</b>
Daraus resultierende latente Steuern per 31.12.2024 (23%)	<b>46.341.163,06</b>	<b>46.612.448,25</b>

Die latenten Steuern entwickelten sich wie folgt:

Stand am 1.1.2024	46.612.448,25
Erfolgswirksame Veränderung	<u>-271.285,19</u>
Stand am 31.12.2024	<u><u>46.341.163,06</u></u>

Im Zuge des Überganges von der beschränkten zur unbeschränkten Steuerpflicht wurden gem. § 18 KStG die gemeinen Werte des Betriebsvermögens der WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H. per 1.1.2001 in der Steuerbilanz angesetzt

## PASSIVA

### A. Eigenkapital

#### I. Eingefordertes und einbezahltes Nennkapital (Stammkapital):

Das Stammkapital beträgt 38.080.565,10 EUR. Davon entstammen 32,63 Mio. EUR aus einer Kapitalerhöhung (per 1.1.1989) aus Gesellschaftsmittel gemäß Kapitalberichtigungsgesetz 1967.

#### IV. Bilanzgewinn

Vom Bilanzgewinn des Jahres 2023 wurden 22,67 Mio. EUR ausgeschüttet. Der Rest wurde den anderen Rücklagen zugeführt.

### B. Investitionszuschüsse

Die Investitionszuschüssen werden aufgrund der Richtlinie "COVID 19 Investitionsprämie für Unternehmen" gewährt. Die folgende Darstellung zeigt die Entwicklung dieser Zuschüsse im Geschäftsjahr.

#### ENTWICKLUNG DER INVESTITIONSZUSCHÜSSE

Anlageposition	Stand am 01.01.2024 EUR	Zugänge	Umbuchungen	Verbrauch	Stand am 31.12.2024 EUR
<b>I. Sachanlagen</b>					
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.101,26	0,00	0,00	747,18	354,08
2. Grundstücke, grundstücksgl. Rechte und Bauten auf fremden Grund	1.067.884,46	0,00	0,00	33.358,08	1.034.526,38
	<u>1.068.985,72</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>34.105,26</u>	<u>1.034.880,46</u>

### C. Rückstellungen

#### 3. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung

Gliederung:

	2024	Vorjahr
a. Für rückzahlbare Annuitätenzuschüsse	22.153.637,27	20.815.948,05
b. Sonstige Rückstellungen der Hausbewirtschaftung	370.000,00	370.000,00
<b>Summe</b>	<b>22.523.637,27</b>	<b>21.185.948,05</b>

- a. 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 der Steiermark seit 1993 und 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

### 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

	2024	Vorjahr
a. Kontokorrentkonten	7.333.497,04	7.082.835,20
b. Darlehen und Abstattungskredite	295.785.123,00	292.395.258,14
<b>Summe</b>	<b>303.118.620,04</b>	<b>299.478.093,34</b>

In dieser Position werden auch die Anteile der Berichtsgesellschaft an den Darlehen der Wohnungseigentümergeinschaften ("Mischobjekte") ausgewiesen.

### 2. Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften und Förderungsgebern

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

### 3. Erhaltene Anzahlungen

Diese Position weist die Eigenmittelleistungen der Wohnungseigentumswerber aus. Die Austragung erfolgt gemeinsam mit dem Aktivposten „Zur Veräußerung bestimmte unfertige Bauten“.

### 5. Verrechnung und Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung

Gliederung:

	2024	Vorjahr
a. Verrechnungsspitzen aus Mietenkomponenten	1.054.514,14	1.258.336,46
b. Kautionen	21.631.970,43	20.267.756,59
c. Erhaltungsbeiträge gemäß §14 WGG	104.271.498,62	98.038.918,69
d. Sonstige Verbindlichkeiten aus Jahresüberschneidung (Abgrenzungen)	1.170.549,56	1.492.424,40
<b>Summe</b>	<b>128.128.532,75</b>	<b>121.057.436,14</b>

- 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
a. <b>Beteiligungs- und Wohnungsanlagen GmbH, Linz</b>		
Steuerumlage	5.950.000,00	6.034.950,21
b. <b>WAG Immobilien GmbH &amp; Co OG, Linz</b>		
Kurzfristige Ausleihung	4.865.685,04	4.075.215,71
Laufende Verrechnung	0,00	37.677,32
	<u>4.865.685,04</u>	<u>4.112.893,03</u>
c. <b>WAG Bäckerfeld 1 Entwicklungs GmbH, Linz</b>		
Laufende Verrechnung	0,00	80.452,72
d. <b>WAG Entwicklungs GmbH, Linz</b>		
Laufende Verrechnung	0,00	2.349,70
e. <b>WAG Immobilien Einsiedlergasse GmbH, Linz</b>		
Laufende Verrechnung	1.368,45	0,00
<b>Summe</b>	<u><b>10.817.053,49</b></u>	<u><b>10.230.645,66</b></u>

## 7. Sonstige Verbindlichkeiten

Gliederung:

	2024	Vorjahr
a. Bau- und Grundkostenbeiträge gem. § 17 WGG	17.938.981,73	18.190.774,98
b. Darlehen von Nichtbanken	19.802,26	22.023,98
c. Verrechnung Betreuungsobjekte	44.166,01	37.444,53
d. Sonstige Verbindlichkeiten und Jahresüberschneidung (Abgrenzungen)	2.245.781,33	2.142.621,55
<b>Summe</b>	<u><b>20.248.731,33</b></u>	<u><b>20.392.865,04</b></u>

Die Sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Aufwendungen in Höhe von 2,3 Mio. EUR die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

- 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 Reduktion der Position resultiert aus dem Abgang durch Verkauf von Wohnungen im Rahmen des Mietkaufs.

### D. Rechnungsabgrenzungsposten

Diese Position enthält zum Bilanzstichtag vorauserhaltene Annuitätenzuschüsse und Mietvorauszahlungen.

## Eventualverbindlichkeiten

Gliederung:

	2024	Vorjahr
a. Annuitätenzuschüsse gemäß Wohnbauförderung Steiermark 1993	17.916.691,68	17.668.328,88
b. Wechselbürgschaften	21.692.156,95	25.858.302,60
c. Zins- und Kapitaldienstgarantien	44.674.000,00	0,00
	<b>84.282.848,63</b>	<b>43.526.631,48</b>

- a. Darunter fallen Zuschüsse gemäß steiermärkischer Wohnbauförderung 1993, die ab 2001 aufgrund der Förderungsbestimmungen als Eventualverbindlichkeit unter dem Strich ausgewiesen werden. Die Förderungen stammen aus der Zeit der Gemeinnützigkeit der Berichtsgesellschaft.

Auszug aus der Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 1. März 1993, mit der in Durchführung des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 nähere Bestimmungen zu diesem Gesetz erlassen werden:

"Bei Errichtung von Mietwohnungen bis zu einer allfälligen Übertragung in Wohnungseigentum sowie bei Errichtung von Wohnheimen gelten die Bestimmungen der Abs. 9 bis 12 mit der Maßgabe, dass die Annuitätenzuschüsse kalkulatorisch verzinst werden. Von den Förderungsmitteln werden seitens des Landes Steiermark die Annuitätenzuschüsse und deren Verzinsung auf die im Abs. 12 festgelegte Dauer evident gehalten. Gemeinnützige Bauvereinigungen sind verpflichtet, das Entgelt gemäß § 14 des WGG, andere gemäß § 51 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993, hinsichtlich der geförderten Kosten jeweils unter Berücksichtigung der Bestimmungen der Abs. 9 bis 12 und der Veränderungen des Zinssatzes gemäß § 6 zu berechnen.

Unter der Bedingung, dass der auf diese Weise berechnete Teil des Entgelts die Annuitäten der Eigenmittel und der Kapitalmarktdarlehen gemäß § 7 Abs. 2 unter Berücksichtigung der Berechnung gemäß Abs. 9 übersteigt, entsteht ab diesem Zeitpunkt und in Höhe der übersteigenden Beträge, nach gänzlicher Tilgung der Eigenmittel und Kapitalmarktdarlehen in voller Höhe, eine Verpflichtung zur Rückzahlung der gewährten Annuitätenzuschüsse. Ein Anspruch auf Rückzahlung der Förderungsmittel besteht somit erst ab dem Zeitpunkt des Übersteigens und nur in Höhe des übersteigenden Betrages bzw. nach gänzlicher Tilgung der Eigenmittel und der Kapitalmarktdarlehen in voller Höhe des Betrages."

Für die voraussichtliche Rückzahlung wird zusätzlich in der Position "Rückstellung aus der Hausbewirtschaftung" mit einem Betrag von 5,1 Mio. € (Vorjahr: 4,8 Mio. €) angespart. Hier werden die Nominalbeträge aller bisher geleisteten Zahlungen des Landes ausgewiesen.

- b. Bei Wechseln, die Tochterunternehmen der WAG zur Besicherung von Krediten ausstellen, haftet die WAG als Wechselbürge.
- c. Die WAG gibt Zins- und Kapitaldienstgarantien für Bankdarlehen, die Tochterunternehmen der WAG aufgenommen haben.

## Finanzinstrumente

Zur Absicherung von Zinsschwankungen wurden in 2008 und 2010 derivative Finanzinstrumente abgeschlossen. Dabei handelt es sich um einen Zins-Floor (Nominale 0,34 Mio. EUR) und einen Zins-Cap (Nominale 3,37 Mio. EUR). Für negative Marktwerte wurde mit einer sonstigen Rückstellung in Höhe von 0,03 Mio. EUR (Vorjahr: 0,03 Mio. EUR) vorgesorgt. Im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten wird die bezahlte Prämie in Höhe des positiven Marktwerts über 0,003 Mio. EUR (Vorjahr: 0,01 Mio. EUR) geführt.

## 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	142.134.134,47	132.160.227,55
b. Erlöse aus der Betreuungstätigkeit	3.701.449,15	3.031.944,55
c. Erlöse Baurärgeschäft, Grundstücksverkauf	5.660.799,00	11.891.252,80
d. Erträge aus sonstigen Dienstleistungen	318.465,27	351.404,86
e. Verwohung der Finanzierungsbeiträge	155.370,17	175.789,82
f. Sonstiges	2.881.969,64	2.674.400,57
<b>Summe</b>	<b>154.852.187,70</b>	<b>150.285.020,15</b>

- b. Die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit resultieren großteils aus Honoraren für bautechnische Dienstleistungen und aus Honoraren für Dienstleistungen im Rahmen der Hausverwaltung und Bewirtschaftung für Wohnungseigentümergeinschaften und Körperschaften.

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

Gliederung:

	2024	Vorjahr
a. Abgang aufgrund Verkauf	-3.454.027,53	-6.682.120,45
hv. Grundkosten	-(36.931,10)	-(724.581,60)
hv. Baukosten	-(3.417.096,43)	-(5.957.538,85)
b. Zugang (Herstellungskosten)	3.567.989,02	9.046.346,84
hv. Grundkosten	(16.632,00)	(2.904,00)
hv. Baukosten	(3.551.357,02)	(9.043.442,84)
<b>Summe</b>	<b>113.961,49</b>	<b>2.364.226,39</b>

### 3. Andere aktivierte Eigenleistungen

Diese Position weist die aktivierten technischen Eigenleistungen (Planung, Bauleitung, Bauverwaltung) im Zuge der Bautätigkeit aus.

### 4. Sonstige betriebliche Erträge

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

Diese Position beinhaltet zum größten Teil Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen des Mietbestandes (6,395 Mio. EUR, im Vorjahr 6,420 Mio. EUR).

#### 4. c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung

Gliederung:

	2024	Vorjahr
a. Instandhaltungskostenabrechnung	9.614.295,01	13.709.506,24
hv. Annuitätenzuschüsse für IH-Darlehen	(2.757.579,34)	(3.443.445,13)
b. Miet- und Betriebskostenabrechnung	2.238.070,34	3.285.298,76
<b>Summe</b>	<b>11.852.365,35</b>	<b>16.994.805,00</b>

- a. 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. Weiters werden hier die Annuitätenzuschüsse und sonstige Gutschriften ausgewiesen.
- b. In dieser Position werden die Ausgleichsbuchungen zur Betriebskostenabrechnung angeführt. Sie beinhaltet sowohl die Bewegungen zur Jahresabrechnung des Vorjahres (Ausgleich der Jahresabrechnung im laufenden Jahr) als auch jene aus der laufenden Abrechnungsperiode (Ausgleich im Folgejahr).

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

#### 8. b) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung

Gliederung:

	2024	Vorjahr
a. Instandhaltungskostenabrechnung	17.998.234,09	18.915.330,98
b. Dotierung Rückstellung für rückzahlbare Annuitätenzuschüsse	1.371.227,86	1.498.055,48
c. Miet- und Betriebskostenabrechnung	2.058.648,49	1.707.603,31
<b>Summe</b>	<b>21.428.110,44</b>	<b>22.120.989,77</b>

- 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 nicht rückzahlbare Annuitätenzuschüsse (PASSIVA C 4. c.)
- c. Diese Position zeigt die aufwandmäßigen Ausgleichsbuchungen der Miet- und Betriebskostenabrechnungen für 2 Abrechnungsperioden.

#### 4. d) Übrige

Gliederung:

	2024	Vorjahr
a. Annuitätenzuschüsse Baukostenfinanzierung	2.074.738,46	2.048.196,61
b. Weiterverrechnungen	696.493,33	384.742,24
<b>Summe</b>	<b>2.771.231,79</b>	<b>2.432.938,85</b>

## 5. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen

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

## 6. Personalaufwand

In der Position Löhne werden hauptsächlich die Entgelte für die Arbeiter der Wirtschaftsbetriebe und der Hausbetreuung ausgewiesen.

Die Gehälter werden für die Mitarbeiter der Hausverwaltung und Wohnbetreuung, für die Angestellten der technischen und kaufmännischen Bereiche sowie für die Führungskräfte der Wirtschaftsbetriebe aufgewendet.

## 7. Abschreibungen

- a) auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Die planmäßige Abschreibung von 2 % bei Wohngebäuden und 2 % bis 3 % bei Geschäftsgebäuden betrug 18,23 Mio. EUR (Vorjahr 18,13 Mio. EUR). Für die Betriebs- und Geschäftsausstattung inklusive Software betrug die Abschreibung 0,87 Mio. EUR (Vorjahr 1,02 Mio. EUR). Auf die Auflösung von Investitionszuschüssen entfallen 0,03 Mio. € (Vorjahr: 0,03 Mio. €).

## 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Dieser Posten enthält die Grundsteuern für die vermieteten Objekte und für unbebaute Grundstücke.

### 8. b) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung

Vgl. Erläuterungen im Anschluss an Position 4.c).

### 8. c) Übrige

Gliederung:

	2024	Vorjahr
a. Aufwendungen für Objekte		
Instandhaltungsaufwand, Erhaltungs- und Verbesserungsaufwand gemäß WGG	29.955.423,35	29.773.447,97
Betriebskosten	38.121.455,06	34.791.175,26
b. Weiterverrechnete Aufwendungen, Sonstiges	1.811.253,85	1.326.979,87
c. Übrige zentrale Aufwendungen (Verwaltung, Technische Bereiche, Wirtschaftsbetriebe)	3.916.724,25	3.635.077,65
<b>Summe</b>	<b>73.804.856,51</b>	<b>69.526.680,75</b>

- a. Die Aufwendungen für Objekte enthalten die bezogenen Leistungen im Rahmen der Objektbewirtschaftung. Sie beinhalten die Betriebs- und Instandhaltungskosten gemäß WGG und MRG mit Ausnahme der eigenen Personalkosten und der Grundsteuern.
- b. Die sonstigen weiterverrechneten Aufwendungen betreffen Verrechnungen von durchlaufenden Kosten an Bestandnehmer, Pächter u.a.. Weiters erfolgt die Schadensverrechnung im Zuge der Bauabwicklung über diesen Posten. Die gleichlautende Gegenposition findet sich in den sonstigen betrieblichen Erträgen.
- c. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Aufwendungen für die gesetzlich vorgeschriebene Abschlussprüfung in Höhe von EUR 33.400 (Vorjahr: EUR 31.000).

## 10. Erträge aus Beteiligungen

Gliederung:

	2024	Vorjahr
a. Verbundene Unternehmen:		
WAG Immobilien GmbH & Co OG	3.158.503,72	2.709.530,67
GC Liegenschaftsentwicklungs GmbH	153.638,29	115.138,93
WAG Immobilien Einsiedlergasse GmbH & Co OG	0,00	71.353,05
Kallco Development GmbH & Co KG	1.100.000,00	0,00
	<u>4.412.142,01</u>	<u>2.896.022,65</u>
b. Beteiligungen:		
Gemeinnützigen Industrie-Wohnungsaktiengesellschaft GIWOG	378.925,24	378.925,24
<b>Summe</b>	<b>4.791.067,25</b>	<b>3.274.947,89</b>

## 14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Gliederung:

	2024	Vorjahr
a. Zinsen und Kreditkosten für Objektfinanzierungen	11.870.237,57	9.878.002,69
b. den Verbindlichkeiten und Rückstellungen der Hausbewirtschaftung gutgeschriebene Zinsen	354.937,36	230.600,17
c. Zinsaufwand Pensionsrückstellung	76.606,14	77.113,65
d. Sonstige Zinsen und Spesen	535.342,76	720.968,57
	<u>12.837.123,83</u>	<u>10.906.685,08</u>
<b>Summe</b>	<b>12.837.123,83</b>	<b>10.906.685,08</b>

- b. Die Zinsaufwendungen für Verrechnungsposten beinhalten die Verzinsung der Kauttionen und die Zinsen für Guthaben aus der Instandhaltungsabrechnung gemäß WGG und den Bezug habenden Förderungsbestimmungen.

## 17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Gliederung:

	2024	Vorjahr
a. Steuerumlagen an den Gruppenträger	5.923.580,40	5.953.610,17
b. Steuerumlagen an und von sonstigen Gruppenmitgliedern	-47.188,74	0,00
b. Kapitalertragsteuer	142.355,30	92.550,35
c. Abzugssteuer für Leitungsrechte	23.972,05	26.278,20
d. Bewegung Aktivposten latente Steuern	271.285,19	319.307,56
	<u>6.314.004,20</u>	<u>6.391.746,28</u>
<b>Summe</b>	<b>6.314.004,20</b>	<b>6.391.746,28</b>

## 4. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtsjahr neben 3 Geschäftsführern (Vorjahr: 3) durchschnittlich 140 Angestellte (Vorjahr: 128) und 3 Lehrlinge (Vorjahr: 2). Die durchschnittliche Zahl der Arbeiter betrug im Berichtszeitraum 59 (Vorjahr: 61). Die Ermittlung der durchschnittlich Beschäftigten erfolgt gemäß § 239 UGB (Teilzeitbeschäftigte sind nach Beschäftigungsverhältnis und Dauer berücksichtigt) gerundet auf Ganze.

Die Bezüge der Geschäftsführung betragen im Geschäftsjahr 2024 EUR 946.823,76 (Vorjahr: EUR 862.478,24). Die Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen betragen im Berichtsjahr für Geschäftsführer und leitende Angestellte EUR 126.873,59 (Vorjahr: EUR 201.987,44). Für die übrigen Arbeitnehmer und ehemaligen Mitarbeiter betrug der Aufwand für Abfertigungen und Pensionen EUR 280.613,37 (Vorjahr: EUR 932.974,76). Von diesen Aufwendungen entfallen insgesamt EUR 153.830,22 (Vorjahr: EUR 142.206,00) auf Beiträge zur Mitarbeitervorsorgekasse gemäß BMVG. Für den Aufsichtsrat wurden EUR 44.605,00 (Vorjahr EUR 44.890,00) aufgewendet.

Die Gesellschaft ist Mitglied einer Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG. Die steuerlichen Ergebnisse der Gruppenmitglieder werden dem Gruppenträger, der Beteiligungs- und Wohnungsanlagen GmbH zugerechnet. Ein steuerlicher Ertragsausgleich zwischen dem Gruppenträger und dem Gruppenmitglied wurde in Form von Steuerumlageverträgen geregelt.

Die Gesellschaft steht mit der Beteiligungs- und Wohnungsanlagen GmbH und deren verbundenen Unternehmen in einem Konzernverhältnis. Der Konzernabschluss der Beteiligungs- und Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H., Linz ist beim Landesgericht Linz hinterlegt.

Die Gesellschaft ist unbeschränkt haftender Gesellschafter der WAG Immobilien GmbH & Co OG, Linz und der WAG Immobilien Einsiedlergasse GmbH & Co OG, Linz.

### **Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

### **Ergebnisverwendung**

Es wird vorgeschlagen, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von EUR 27.170.687,78 einen Betrag von EUR 22.025.000,00 auszuschütten und den Restbetrag den freien Gewinnrücklagen zuzuführen.

Der Aufsichtsrat setzte sich 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)  
Dr. Andreas Rabl  
Mag. Dr. Franz Mittendorfer, LL.M.  
Markus Spannring  
Ing. Markus Vogl

Vom Betriebsrat wurden delegiert:

Barbara Primetshofer  
Jasmin Enzenhofer  
Markus Fagner  
Pablo Goldgruber

Die Geschäftsführung oblag im Berichtsjahr den Geschäftsführern:

Dr. Gerald Aichhorn (bis 30.4.2025)


Dr. Johann Eisner

Ing. Horst Franz Irsiegler, MSc.

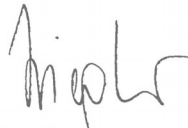
Ing. Mag. (FH) Markus Hinterplattner (ab 1.10.2024)

Linz, am 28. Mai 2025


Die Geschäftsführung



Dr. Johann Eisner



Ing. Horst Franz Irsiegler, MSc



Ing. Mag. (FH) Markus Hinterplattner

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

Anlageposition	Anschaffungs- und Herstellungskosten			kumulierte Abschreibungen			Nettobuchwerte		
	Zugänge EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge EUR	Zugänge EUR	Zuschreibungen EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2024 EUR	Buchwert 01.01.2024 EUR	Buchwert 31.12.2024 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände									
1. Bestandsrechte Software	1.813.352,13	0,00	0,00	1.741.679,69	60.882,46	0,00	1.802.562,15	71.672,44	121.987,86
II. Sachanlagen									
1. Grundstücke, grundstücksgl. Rechte und Bauten einschl. Bauten auf fremden Grund	111.336.150,40 842.196.117,65	0,00 145.496,26	-2.691.760,53 -2.879.626,43	121.802.799,88 859.026.289,88	18.229.193,93	0,00 0,00	416.958.448,56	111.336.150,41 441.194.045,78	121.802.799,89 442.067.841,32
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.593.723,97	0,00	-62.171,07	8.860.726,80	809.136,91	0,00	5.210.715,95	4.129.976,59	3.650.010,85
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	2.268.230,71 15.204.255,74	0,00 -155.000,34	-13.670,28 0,00	2.141.201,63 18.049.095,69	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	2.268.230,71 15.204.255,74	2.141.201,63 18.049.095,69
Finanzanlagen									
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	176.595.193,28	0,00	0,00	1.675.085,17	225.240,95	0,00	1.900.326,12	174.920.108,11	175.494.867,16
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	30.228.126,08	0,00	-173.317,91	30.054.808,17	0,00	0,00	0,00	30.228.126,08	30.054.808,17
3. Beteiligungen	10.826.435,47	0,00	0,00	10.826.435,47	0,00	0,00	0,00	10.826.435,47	10.826.435,47
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.473.596,78	0,00	0,00	88.133,29	0,00	-23.586,25	64.547,04	1.385.463,49	1.409.049,74
<b>Summe</b>	<b>1.200.535.182,21</b>	<b>0,00</b>	<b>-5.820.546,22</b>	<b>408.970.717,38</b>	<b>19.324.454,25</b>	<b>-23.586,25</b>	<b>425.936.599,81</b>	<b>791.564.464,82</b>	<b>805.618.097,78</b>

GK = Grundkosten  
BK = Baukosten

## 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	303.118.620,04	24.112.037,63	59.894.041,21	219.112.541,20	292.788.842,61	Hypothek
2. Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften und Förderungsgeber	111.151.945,44	9.756.662,39	29.166.630,91	72.228.652,14	111.151.945,44	Hypothek
3. Erhaltene Anzahlungen	10.373,33	10.373,33	0,00	0,00	0,00	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.881.763,30	14.467.645,47	414.117,83	0,00	0,00	
5. Verrechnung u. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	128.128.532,75	7.438.638,63	20.854.299,72	99.835.594,40	0,00	
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.817.053,49	10.817.053,49	0,00	0,00	0,00	
7. Sonstige Verbindlichkeiten	20.248.731,33	2.377.675,72	820.669,82	17.050.385,79	19.802,26	Hypothek
davon aus Steuern	36.745,62	36.745,62	0,00	0,00	0,00	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	17.871.055,61	17.871.055,61	0,00	0,00	0,00	
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>588.357.019,68</b>	<b>68.980.086,66</b>	<b>111.149.759,49</b>	<b>408.227.173,53</b>	<b>403.960.590,31</b>	
Leasingverbindlichkeiten	201.683,96	65.189,05	136.494,91			