

urbanbau

GEMEINNÜTZIGE BAU-, WOHNUNGS- UND STADTERNEUERUNGS-GES. M. B. H.
1072 WIEN · LINDENGASSE 55 · TEL. 52 195 · TELEFAX 52 195-212

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	8
4) sonstige Angaben	12
Anlage 1: Entwicklung des Anlagevermögens	14
Anlage 2: Entwicklung der Gewinnrücklagen	15
Lagebericht	16
Anlage 3: Geldfluss-Rechnung	21

URBANBAU GesmbH**BILANZ ZUM 31.12.2024 (in EUR)****AKTIVA**

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		
1. Bestandsrechte und ähnliche Rechte	188.333,33	203.333,33
II. <u>Sachanlagen</u>		
1. unbebaute Grundstücke	8.603.895,75	8.603.592,16
2. Wohngebäude	227.989.087,78	218.199.523,28
3. unternehmenseigenes Miteigentum	6.998.130,24	7.183.650,60
4. nicht abgerechnete Bauten	42.100.335,83	57.209.181,38
	<u>285.691.449,60</u>	<u>291.195.947,42</u>
III. <u>Finanzanlagen</u>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.500.726,73	3.500.726,73
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	7,27	7,27
	<u>3.500.734,00</u>	<u>3.500.734,00</u>
	<u>289.380.516,93</u>	<u>294.900.014,75</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. <u>Forderungen und Verrechnungen</u>		
1. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	200.057,64	208.971,98
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	0,00	0,00
2. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	2.566.179,30	2.367.052,22
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	1.951.296,80	1.499.031,39
3. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	65.779,83	52.576,35
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	0,00	0,00
4. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	6.725,90	0,00
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	0,00	0,00
5. sonstige Forderungen	90.732,04	60.384,61
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	2.349,59	0,00
	<u>2.929.474,71</u>	<u>2.688.985,16</u>
II. <u>Guthaben bei Kreditinstituten</u>	14.532.225,15	14.987.295,37
	<u>17.461.699,86</u>	<u>17.676.280,53</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Aufwertungsbeträge gem. WRN 2000	8.451.181,89	8.762.093,31
	<u>8.451.181,89</u>	<u>8.762.093,31</u>
	<u>315.293.398,68</u>	<u>321.338.388,59</u>

URBANBAU GesmbH**BILANZ ZUM 31.12.2024 (in EUR)****PASSIVA**

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
A. EIGENKAPITAL		
I. <u>Eingefordertes Stammkapital</u>	10.000.000,00	10.000.000,00
II. <u>Gewinnrücklagen</u>		
1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	81.177.061,97	82.870.145,17
2. satzungsmäßige Rücklage	1.051.265,10	1.051.265,10
3. andere Rücklage	58.809.217,18	51.732.171,00
	<u>141.037.544,25</u>	<u>135.653.581,27</u>
III. <u>Bilanzgewinn</u>	9.338.412,17	7.103.244,74
	<u>160.375.956,42</u>	<u>152.756.826,01</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	229.053,00	211.638,00
2. Rückstellungen für Bautätigkeit	0,00	688.000,00
3. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	0,00	1.948.319,92
4. sonstige Rückstellungen	63.000,00	61.000,00
	<u>292.053,00</u>	<u>2.908.957,92</u>
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	71.313.294,56	79.070.365,94
<i>davon fällig bis zu einem Jahr</i>	2.568.459,56	2.540.562,19
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	68.744.835,00	76.529.803,75
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	45.526.865,34	46.152.745,32
<i>davon fällig bis zu einem Jahr</i>	0,00	0,00
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	45.526.865,34	46.152.745,32
3. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	36.318.474,77	39.466.196,71
<i>davon fällig bis zu einem Jahr</i>	2.013.804,93	1.382.348,26
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	34.304.669,84	38.083.848,45
4. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	1.115.656,53	94.545,47
<i>davon fällig bis zu einem Jahr</i>	1.115.656,53	94.545,47
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	0,00	0,00
5. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	9.110,45	15.141,69
<i>davon fällig bis zu einem Jahr</i>	9.110,45	15.141,69
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	0,00	0,00
6. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61,45	0,00
<i>davon fällig bis zu einem Jahr</i>	61,45	0,00
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	0,00	0,00
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.677,99	204.494,24
<i>davon fällig bis zu einem Jahr</i>	17.677,99	204.494,24
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	0,00	0,00
8. sonstige Verbindlichkeiten	324.248,17	669.115,29
- davon Steuern EUR 10.264,82 (VJ EUR 9.336,92)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 6.629,59 (VJ EUR 6.264,71)		
<i>davon fällig bis zu einem Jahr</i>	324.248,17	669.115,29
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	0,00	0,00
	<u>154.625.389,26</u>	<u>165.672.604,66</u>
<i>davon fällig bis zu einem Jahr</i>	6.049.019,08	4.906.207,14
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	148.576.370,18	160.766.397,52
	<u>315.293.398,68</u>	<u>321.338.388,59</u>
<u>unter dem Bilanzstrich</u>		
Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB	2.845.500,00	2.845.500,00

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2024 (in EUR)

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
1. <u>Umsatzerlöse</u>		
a) Mieten	32.815.283,69	31.283.600,89
b) Verwohung der Finanzierungsbeiträge	592.217,51	593.468,60
c) Zuschüsse	5.734,80	3.126.910,00
d) aus der Betreuungstätigkeit	4.452,10	4.120,74
e) aus sonstigen Betriebsleistungen	105.099,58	123.927,62
f) übrige	13.506,25	8.214,00
	<u>33.536.293,93</u>	<u>35.140.241,85</u>
2. <u>sonstige betriebliche Erträge</u>		
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.941.220,20	204.077,00
b) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	9.344.232,82	1.491.990,91
c) übrige	137.563,16	9.315,48
	<u>11.423.016,18</u>	<u>1.705.383,39</u>
3. <u>verrechenbare Kapitalkosten</u>		
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 166.496,55 (VJ EUR 161.684,61)	-1.647.097,40	-1.783.635,12
4. <u>Instandhaltungskosten</u>	<u>-14.956.877,43</u>	<u>-6.520.568,54</u>
5. <u>Personalaufwand</u>		
a) Kosten der Organe	-17.040,00	-16.690,00
	<u>-17.040,00</u>	<u>-16.690,00</u>
6. <u>Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</u>	<u>-5.435.303,01</u>	<u>-5.556.127,38</u>
7. <u>Betriebskosten</u>	<u>-6.971.242,54</u>	<u>-7.593.429,97</u>
8. <u>sonstige betriebliche Aufwendungen</u>		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-6.639.079,63	-8.683.049,76
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-1.662.411,09	-1.568.039,01
c) übrige	-256.027,01	-370.733,13
	<u>-8.557.517,73</u>	<u>-10.621.821,90</u>
9. <u>Zwischensumme aus 1. bis 8.</u>	<u>7.374.232,00</u>	<u>4.753.352,33</u>

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
10. <u>Erträge aus Beteiligungen</u> davon aus verbundenen Unternehmen EUR 17.525,44 (VJ EUR 17.525,44)	17.525,44	17.525,44
11. <u>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>	277.339,38	137.523,00
12. <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>	-23.767,85	-21.006,04
13. Zwischensumme aus 10. bis 12.	271.096,97	134.042,40
14. <u>Ergebnis vor Steuern</u>	7.645.328,97	4.887.394,73
15. <u>Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss</u>	7.645.328,97	4.887.394,73
16. <u>Auflösung von Gewinnrücklagen</u>	1.693.083,20	2.215.850,01
17. <u>Bilanzgewinn</u>	9.338.412,17	7.103.244,74

Anhang des Jahresabschlusses 2024

der

URBANBAU
Gemeinnützige Bau-, Wohnungs-
und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H.

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Mit dem verbundenen Unternehmen Sozialbau AG besteht ein Managementvertrag, 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 Urbanbau GmbH wird in den Konzernabschluss der Sozialbau AG, FN 52836a, in Form einer Vollkonsolidierung einbezogen. Der offengelegte Konzernabschluss liegt in den Geschäftsräumen dieses Unternehmens in 1070 Wien, Lindengasse 55, auf.

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 20 Jahren zu Grunde gelegt.

2.2.2. Sachanlagevermögen

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden.

Die planmäßigen Abschreibungen der Bauten wurden linear der voraussichtlichen Abschreibungssätze entsprechend iHv 1,50 % bzw. 1,78 % (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.

Im Geschäftsjahr 2017 wurde ein anteiliges Grundstück mittels einer einmaligen Baurechtszinsvorauszahlung für 99 Jahre erworben. Die Abschreibung dieser Baurechtszinsvorauszahlung erfolgt mittels einer linearen Abschreibung.

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 0,00 (VJ EUR 0,00) abgesetzt.

2.2.3. Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

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

2.3. Umlaufvermögen

2.3.1. 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 nur 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 Aufwertungsbeträge 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 Verwöhnung 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 wurden nach den Regeln IAS 19 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.

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

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 1,78 %) 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. Aktivierte Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Anlagen sind im laufenden Geschäftsjahr Zinsen in Höhe von EUR 0,00 (VJ EUR 0,00) 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
HOB Hausservice Objektbewirtschaftungs GmbH Wien	100,0 %	6.785.375,52	1.026.187,90	2024
IMOVE Immobilienverwertung u. -verwaltungs GmbH Wien	100,0 %	8.064.489,43	99.117,71	2024
Neuland Gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H. Wien	6,1 %	121.489.642,42	6.100.279,82	2024
WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH Wien	100,0 %	1.983.954,05	68.981,37	2024
Immodat GmbH Wien	100,0 %	1.955.630,76	253.040,18	2024

Vorjahr:

Name und Sitz	Anteil in %	Eigenkapital	Jahresüberschuss	Geschäftsjahr
HOB Hausservice Objektbewirtschaftungs GmbH Wien	100,0 %	5.776.687,62	599.571,41	2023
IMOVE Immobilienverwertung u. -verwaltungs GmbH Wien	100,0 %	7.965.371,72	254.142,78	2023
Neuland Gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H. Wien	6,1 %	115.935.616,96	4.470.416,24	2023
WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH Wien	100,0 %	1.914.972,68	27.111,14	2023
Immodat GmbH Wien	100,0 %	1.702.590,58	196.097,09	2023

3.1.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen iHv EUR 6.725,90 (VJ EUR 0,00) betreffen zur Gänze sonstige Forderungen.

Im Posten sonstige Forderungen sind Erträge iHv EUR 17.289,61 (VJ EUR 8.972,36) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Im Posten sonstige Forderungen sind ab dem Jahr 2022 keine gestundeten Finanzierungsbeiträge für Wohnungen und Garagen- bzw. Abstellplätze enthalten.

3.1.3. 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 -1.693.083,20 (VJ EUR -2.215.850,01). 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.

3.1.4. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen belaufen sich auf EUR 63.000,00 (VJ EUR 61.000,00) und betreffen zur Gänze Prüfungskosten.

3.1.5. Verbindlichkeiten

Aufgliederung (in EUR):

		lt. Bilanz	Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	2024	71.313.294,56	56.043.822,18
	Vorjahr	79.070.365,94	66.879.118,57
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	2024	45.526.865,34	45.526.865,34
	Vorjahr	46.152.745,32	46.152.745,32
3. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	2024	36.318.474,77	0,00
	Vorjahr	39.466.196,71	0,00
4. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	2024	1.115.656,53	0,00
	Vorjahr	94.545,47	0,00
5. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	2024	9.110,45	0,00
	Vorjahr	15.141,69	0,00
6. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2024	61,45	0,00
	Vorjahr	0,00	0,00
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2024	17.677,99	0,00
	Vorjahr	204.494,24	0,00
8. sonstige Verbindlichkeiten	2024	324.248,17	0,00
	Vorjahr	669.115,29	0,00
gesamt laufendes Jahr		154.625.389,26	101.570.687,52
gesamt Vorjahr		165.672.604,66	113.031.863,89

In dem Posten sonstige Verbindlichkeiten sind Aufwendungen iHv EUR 55.003,38 (VJ EUR 127.754,51) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Von den Darlehen zur Baukostenfinanzierung entfallen EUR 2.450.000,00 (VJ EUR 2.450.000,00) auf verbundene Unternehmen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen zur Gänze sonstige Verrechnungen.

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 1.143.397,05 (VJ EUR 1.120.486,32).

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	71.313.295
	Vorjahr	Pfandrecht	79.070.366
gesamt laufendes Jahr			71.313.295
gesamt Vorjahr			79.070.366

3.1.6. Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB

Die URBANBAU gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H verpfändet als Drittpfandbesteller zugunsten den Inhabern der grundbücherlich besicherten 2,20 % 2015-2035 Teilschuldverschreibung (ISIN AT0000A1GQJ2) der WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH die in ihrem Eigentum stehende Liegenschaften:

Grüngasse 29, 1050 Wien, EZ 370 des Grundbuchs KG 01008 Margarethen
Hormayrgasse 18, 1170 Wien, EZ 840 des Grundbuchs KG 01402 Hernals
Maroltingergasse 90, 1160 Wien, EZ 1827 des Grundbuchs KG 01405 Ottakring

jeweils samt allem faktischen und rechtlichen gegenwärtigen und zukünftigen Zubehör im Zuge einer Simultanhypothek in Höhe von EUR 2.600.000,00 (VJ EUR 2.600.000,00).

Zusätzlich besteht eine Bankgarantie zu Gunsten der Stadt Wien für die Benützung öffentlichen Grunds im Zuge einer Sanierung beim Objekt Wiener Flur in Höhe von EUR 245.500,00 (VJ EUR 245.500,00).

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

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

Verpflichtungen des Geschäftsjahres: EUR 446.477,27 (VJ EUR 432.006,25); Gesamtbetrag der Verpflichtungen für die folgenden 5 Geschäftsjahre: EUR 2.232.386,35 (VJ EUR 2.160.031,25).

3.1.8. Derivative Finanzinstrumente vgl. Lagebericht 3. Risikoberichterstattung

3.1.9. Treuhandkonten

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt die Gesellschaft über treuhändig gehaltene Bankguthaben in Höhe von EUR 727.371,73 (VJ EUR 571.837,18). Davon entfallen EUR 538.883,16 (VJ EUR 378.791,95) auf die Veranlagung von Rücklagen gemäß § 31 WEG 2002 für verwaltete Eigentümergemeinschaften und EUR 188.488,57 (VJ EUR 193.045,23) 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	33.536.293,93	35.140.041,85
Bautätigkeit	0,00	0,00
Grundstücksverkehr	0,00	200,00
Großinstandsetzung	0,00	0,00
gesamt	33.536.293,93	35.140.241,85

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

Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

3.2.1. Erträge aus Beteiligungen

Diese betreffen Ausschüttungen der Neuland, gemeinnützige Wohnbauges.m.b.H. und der Hausservice Objektbewirtschaftungs GmbH.

3.2.2. Auflösung und Zuweisung von Gewinnrücklagen

Siehe hierzu unter Kapitel 3.1.3.

3.2.3. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Das auf des Geschäftsjahr entfallende Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung beträgt vorläufig EUR 49.000,00 (VJ EUR 46.500,00). Dieses Honorar wird nicht an den Abschlussprüfer sondern an den Revisionsverband bei dem der Abschlussprüfer angestellt ist geleistet. Vom Abschlussprüfer wurden sonst keine Leistungen bezogen. Neben dem Honorar für die Abschlussprüfung wurden im Geschäftsjahr EUR 20.236,72 (VJ EUR 19.038,66) an den Revisionsverband geleistet, diese betreffen überwiegend den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag). Honorare für Steuerberaterleistungen und andere Beratungsleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt. Weiters werden EUR 14.015,60 (VJ EUR 15.103,60) an die BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft für die Prüfung des Reportingpackages nach IFRS geleistet.

4. SONSTIGE ANGABEN

4.1. Antrag zur Ergebnisverwendung

Es wird vorgeschlagen vom Bilanzgewinn des Geschäftsjahres in Höhe von	EUR	9.338.412,17
einen Betrag in Höhe von (3,5 % vom bar einbezahlten Betrag) auszuschütten	EUR	26.198,56
<u>Detail zur Ausschüttung:</u>		
Sozialbau AG		13.480,81
Volksbau GenmbH		5.087,10
Wohnbau GenmbH		5.087,10
Familie GenmbH		2.543,55
Summe		<u>26.198,56</u>
einen Betrag in Höhe von	EUR	0,00
der satzungsmäßige Rücklage zuzuweisen		
und den Rest in Höhe von	EUR	9.312.213,61
der anderen Rücklage zuzuweisen.		

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

Im Geschäftsjahr oblag die Geschäftsführung:

Frau Mag.^a (FH) Andrea Washietl
Herrn Bmstr. Ing. Johann Stangl

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

Herr Hermann Gugler (Vorsitzender)
Herr Walter Brixa (stellvertretender Vorsitzender)
Frau Prof. Mag. Dr. Susanne Schicker (Schriftführerin)
Frau MMag. Sonja Raus (Schriftführer-Stellvertreter; bis 31.12.2024)
Frau Dr. Elke Stocker (ab 01.01.2025)

An Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen iHv insgesamt EUR 17.040,00 (VJ EUR 16.690,00) bezahlt.

An die Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates wurden keine Vorschüsse und Kredite gewährt. Es wurden auch keine Haftungsverhältnisse für die Geschäftsführung eingegangen.

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Arbeiter (inkl. Hausbesorger)	4	6

Es wurden für alle angegebenen Arbeiter Rückstellungen für Abfertigungen nach altem Recht gebildet. Der Aufwand für die Bildung von Rückstellungen von Abfertigungen wird unter dem Posten sonstiger betrieblicher Aufwand ausgewiesen.

Wien, 08.04.2025

Mag.^a (FH) Andrea Washietl

Bmstr. Ing. Johann Stangl

9

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														
Bestandsrechte und ähnliche Rechte	300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300.000,00	96.666,67	15.000,00	0,00	0,00	0,00	111.666,67	188.333,33	203.333,33
II. SACHANLAGEN														
1. unbebaute Grundstücke	8.603.592,16	303,59	0,00	0,00	0,00	8.603.895,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.603.895,75	8.603.592,16
2. Wohngebäude	42.083.724,61 G 297.435.112,29 B	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	2.597.218,52 12.867.862,82	44.680.943,13 310.302.975,11	0,00 121.319.313,62	0,00 4.593.003,21	0,00 0,00	0,00 1.082.513,63	0,00 126.994.830,46	0,00 183.308.144,65	44.680.943,13 176.115.798,67	42.083.724,61 176.115.798,67
3. unternehmenseigenes Miteigentum	1.974.048,31 G 12.368.027,08 B	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	1.974.048,31 12.368.027,08	0,00 7.158.424,79	0,00 185.520,36	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 7.343.945,15	0,00 5.024.081,93	1.974.048,31 5.209.602,29	1.974.048,31 5.209.602,29
4. nicht abgerechnete Bauten	13.287.521,60 G 46.368.774,05 B	0,00 8.137,46	0,00 0,00	-1.202,94 -91.432,92	-2.597.218,52 -12.867.862,82	10.689.100,14 33.417.615,77	176.296,13 2.270.818,14	84.622,14 557.157,30	0,00 0,00	0,00 -1.082.513,63	0,00 1.745.461,81	260.918,27 31.672.153,96	10.428.181,87 44.097.955,91	13.111.225,47 44.097.955,91
III. FINANZANLAGEN														
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.500.726,73	0,00	0,00	0,00	0,00	3.500.726,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.500.726,73	3.500.726,73
2. Wertpapiere und Wertrechte des Anlagevermögens	7,27	0,00	0,00	0,00	0,00	7,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,27	7,27
SUMME	425.921.534,10	8.441,05	0,00	-92.635,86	0,00	425.837.339,29	131.021.519,35	5.435.303,01	0,00	0,00	0,00	136.456.822,36	289.380.516,93	294.800.014,75

Anlage 1

Gewinnrücklagenspiegel 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. satzungsmäßige	2024	1.051.265,10	0,00	1.051.265,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.051.265,10
	Vorjahr	1.051.265,10	0,00	1.051.265,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.051.265,10
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung:												
[+] Mehrtilgung/[-] Mindertilgung												
Mehrtilgung	2024	84.320.015,51	0,00	84.320.015,51	1.089.483,73	0,00	0,00	-3.121.520,34	0,00	-2.032.036,61	0,00	82.287.978,90
	Vorjahr	86.249.358,60	0,00	86.249.358,60	1.099.652,15	0,00	0,00	-3.028.995,24	0,00	-1.929.343,09	0,00	84.320.015,51
Mindertilgung	2024	-1.449.870,34	0,00	-1.449.870,34	0,00	628.582,01	-289.628,60	0,00	0,00	338.953,41	0,00	-1.110.916,93
	Vorjahr	-1.163.363,42	0,00	-1.163.363,42	0,00	0,00	-286.506,92	0,00	0,00	-286.506,92	0,00	-1.449.870,34
Mehrverwohung	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	82.870.145,17	0,00	82.870.145,17	1.089.483,73	628.582,01	-289.628,60	-3.121.520,34	0,00	-1.693.083,20	0,00	81.177.061,97
	Vorjahr	85.085.995,18	0,00	85.085.995,18	1.099.652,15	0,00	-286.506,92	-3.028.995,24	0,00	-2.215.850,01	0,00	82.870.145,17
3. andere	2024	51.732.171,00	[1] 7.077.046,18	58.809.217,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	58.809.217,18
	Vorjahr	44.203.205,88	[1] 7.528.965,12	51.732.171,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	51.732.171,00
Summe Gewinnrücklagen	2024	135.653.581,27	7.077.046,18	142.730.627,45	1.089.483,73	628.582,01	-289.628,60	-3.121.520,34	0,00	-1.693.083,20	0,00	141.037.544,25
	Vorjahr	130.340.466,16	7.528.965,12	137.869.431,28	1.099.652,15	0,00	-286.506,92	-3.028.995,24	0,00	-2.215.850,01	0,00	135.653.581,27
					Zuweisung [-] / Auflösung [+] Gewinnrücklagen laut Gewinn- und Verlustrechnung							
										2024 -1.693.083,20	0,00	-1.693.083,20
										Vorjahr -2.215.850,01	0,00	-2.215.850,01
Bilanzgewinn	2024	7.103.244,74	[1] -7.077.046,18	26.198,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.312.213,61	9.338.412,17
	Vorjahr	7.555.163,68	-7.528.965,12	26.198,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.077.046,18	7.103.244,74

[1] Zuweisung Bilanzgewinn Vorjahr

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2024

der

URBANBAU
Gemeinnützige Bau-, Wohnungs-
und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H.

1. Darstellung des Geschäftsverlaufes

Im Geschäftsjahr 2024 wurde kein Grundstück (VJ 0) gekauft und kein Baurecht (VJ 0) für Grundstücke erworben. Der unbebaute Grundstücksbestand zum 31.12.2024 beträgt rd. 20.905 m² (VJ 20.905 m²) und sichert die künftige Bautätigkeit für rund 300 (VJ 300) Wohnungen.

Das Bauvolumen sank gegenüber dem Vorjahr um EUR 49.866,24 auf EUR 0,00.

Die Verwaltungstätigkeit der Urbanbau GmbH umfasste zum 31.12.2024 7.560 (VJ 7.558) eigene und 6 (VJ 6) betreute Einheiten.

Der Jahresüberschuss 2024 beträgt EUR 7.645.328,97 und liegt damit um rd. 56,43 % über dem Vorjahreswert von EUR 4.887.394,73.

Die Bilanzsumme sank um rd. 1,88 % auf EUR 315.293.398,68.

2. Lage des Unternehmens

Die Vermögens- und Kapitallage zum 31.12.2024 zeigt folgendes Bild:

	lfd. Jahr EUR	lfd. Jahr %	Vorjahr TEUR	Vorjahr %	Veränderung TEUR	Veränderung %
Vermögen						
langfristig gebundenes Vermögen						
- Anlagevermögen	289.380.516,93	91	294.900	92	-5.519	-2%
- Umlaufvermögen	1.953.646,39	1	1.499	0	455	30%
- aktive Rechnungsabgrenzung	8.451.181,89	3	8.762	3	-311	-4%
kurzfristig gebundenes Vermögen						
- Umlaufvermögen	15.508.053,47	5	16.177	5	-669	-4%
- aktive Rechnungsabgrenzung	0,00	0	0	0	0	0%
Gesamtvermögen = Bilanzsumme	315.293.398,68	100	321.338	100	-6.045	-2%
Kapital						
langfristig zur Verfügung stehendes Kapital						
- Eigenkapital	160.349.757,86	51	152.731	48	7.619	5%
- Fremdkapital	116.840.159,90	37	125.223	38	-8.383	-7%
kurzfristig zur Verfügung stehendes Kapital						
- Fremdkapital	38.103.480,92	12	43.385	14	-5.282	-12%
- passive Rechnungsabgrenzung	0,00	0	0	0	0	0%
Gesamtkapital = Bilanzsumme	315.293.398,68	100	321.338	100	-6.045	-2%
somit ergibt eine Gegenüberstellung						
langfristig gebundenes Vermögen	299.785.345,21		305.161		-5.376	-2%
mit dem langfristig zur Verfügung stehenden Kapital	277.189.917,76		277.954		-764	0%
vorläufige Unterdeckung iHv	-22.595.427,45		-27.208		4.613	17%
zzgl. Finanzierungsspitzen aus der Bautätigkeit	-8.735.824,75		-8.842		106	1%
endgültige Unterdeckung	-31.331.252,20		-36.050		4.719	13%

Das kurzfristige Umlaufvermögen setzt sich aus kurzfristigen Forderungen und Verrechnungen in Höhe von EUR 975.828,32 (VJ EUR 1.189.744,44) und dem Kassabestand und Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von EUR 14.532.225,15 (VJ EUR 14.987.295,37) zusammen. Das kurzfristige Fremdkapital setzt sich aus dem gesamten Posten Rückstellungen in Höhe von EUR 292.053,00 (VJ EUR 2.908.957,92) und kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 37.811.427,92 (VJ EUR 40.475.691,96) zusammen.

Die Vermögens- und Kapitallage ist trotz des negativen Wertes 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 2.287 (VJ 2.066) Wohnungen sind hinsichtlich der Herstellungskosten bis auf die Finanzierungsbeiträge der Mieter mit Eigenmittel der Gesellschaft finanziert, sodass die Aufnahme von am ersten Grundbuchsran besicherter Darlehen möglich wäre.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten iHv rd. EUR 2.200.000,00 (VJ EUR 2.100.000,00) sind durch liquide Mittel erster und zweiter Ordnung iHv rd. EUR 14.800.000,00 (VJ EUR 15.300.000,00) rd. 6,6-fach (VJ 7,2-fach) gedeckt.

Die Ertragslage zeigt im operativen Bereich einen positiven Betriebserfolg in Höhe von EUR 7.374.232,00 (VJ EUR 4.753.352,33). Das Finanzergebnis beträgt EUR 271.096,97 (VJ EUR 134.042,40).

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.

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. Mit Ausnahme der Finanzanlagen ist eine breite Streuung gegeben. 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 Urbanbau 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. Bereich Forschung und Entwicklung und Zweigniederlassungen

Aufgrund der Tätigkeit des Unternehmens im geförderten Wohnbau und in der Verwaltung der eigenen Bestände wird keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeit ausgeübt.

Es bestehen keine Zweigniederlassungen.

5. voraussichtliche Entwicklung

In Folge der geringen Fixkostenbelastung und 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

Die Geschäftsführung der URBANBAU GmbH 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 URBANBAU GmbH 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.

Aufgrunddessen, dass die operative Betreuung vollständig durch die SOZIALBAU Wohnungsaktiengesellschaft erfolgt, welche über ein eigenes internes Kontrollsystem verfügt, kommt dieses interne Kontrollsystem auch für die URBANBAU GmbH zur Anwendung. Das interne Kontrollsystem der SOZIALBAU Wohnungsaktiengesellschaft wird laufend überarbeitet.

Die Überwachung der Einhaltung und der Qualität des internen Kontrollsystems erfolgt laufend im Rahmen von Revisionsprüfungen durch einen Revisionsmitarbeiter der SOZIALBAU Wohnungsaktiengesellschaft. Der Revisionsmitarbeiter arbeitet eng mit den verantwortlichen Vorständen zusammen. Der Mitarbeiter ist direkt dem Vorstand unterstellt und berichtet periodisch.

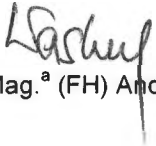
Die Prozesse von der Beschaffung bis zur Zahlung sind im internen Kontrollsystem definiert, welche die mit den jeweiligen Geschäftsprozessen in Zusammenhang stehenden Risiken vermeiden sollen. In diesen Richtlinien sind Maßnahmen und Regeln zur Risikovermeidung festgehalten, wie z.B. Funktionstrennungen,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

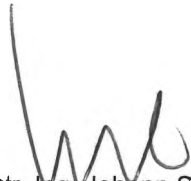
Die IT-Sicherheit ist ein wesentlicher Bestandteil im internen Kontrollsystem. Dabei wird insbesondere Wert auf die Datensicherheit gelegt, welche durch Zutrittsberechtigungen für den Server-Raum, interne Berechtigungskonzepte, Firewall, Anti-Virus-Programme, zentrale Installation der IT von Programmen 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 interne Kontrollsystem der SOZIALBAU Wohnungsaktiengesellschaft wird hinsichtlich Wirksamkeit und Effizienz fortlaufend an sich ändernde Bedingungen und neu identifizierte Risiken und Chancen angepasst.

Wien, 08.04.2025



Mag.ª (FH) Andrea Washietl



Bmstr. Ing. Johann Stangl

Geldfluss-Rechnung		
	2024	2023
1. Ergebnis vor Steuern	7.645.328,97	4.887.394,73
2. Überleitung auf den Netto-Geldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		
= 2 a) Abschreibungen/Zuschreibungen auf Vermögens- gegenstände des Investitionsbereiches	5.435.303,01	5.556.127,38
= 2 b) Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Vermögens- gegenständen des Investitionsbereiches	0,00	0,00
= 2 c) Gewinn/Verlust aus sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen/ - sonstigen zahlungsunwirksamen Erträgen	-592.217,51	-593.468,60
= 2 d) Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-230.544,82	267.693,86
= 2 e) Zunahme/Abnahme von Rückstellungen	-1.928.904,92	311.064,92
= 2 f) Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-2.664.325,49	4.872.202,80
3. Netto-Geldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	7.664.639,24	15.301.015,09
4. Netto-Geldfluss aus außerordentlichen Posten	0,00	0,00
5. Zahlungen für Ertragsteuern	0,00	0,00
6. Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	7.664.639,24	15.301.015,09
7. Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)	82.691,13	0,00
8. Einzahlungen aus Finanzanlagenabgang und sonstigen Finanzinvestitionen	0,00	0,00
9. Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne Finanzanlagen)	-696.441,05	-926.716,98
10. Auszahlungen für Finanzanlagenzugang und sonstige Finanzinvestitionen	0,00	0,00
11. Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	-613.749,92	-926.716,98
12. Einzahlungen von Eigenkapital	0,00	0,00
13. Rückzahlungen von Eigenkapital	0,00	0,00
14. Auszahlungen aus der Bedienung des Eigenkapitals	-26.198,56	-26.198,56
15. Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von langfristigen Finanzierungen	277.310,40	381.530,36
16. Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten	-7.757.071,38	-2.510.867,07
17. Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-7.505.959,54	-2.155.535,27
18. zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (Z 6+11+17)	-455.070,22	12.218.762,84
19. ± wechselkursbedingte und sonstige Wertänderungen des Finanzmittelbestandes	0,00	0,00
20. - Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	14.987.295,37	2.768.532,53
21. + Finanzmittelbestand am Ende der Periode	14.532.225,15	14.987.295,37
Veränderung Finanzmittelbestand lt. Bilanz	-455.070,22	12.218.762,84

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Ich habe den Jahresabschluss der Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H., 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 meiner 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 § 23 Abs 2 und 4 WGG.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Ich habe meine Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Meine Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften, und ich habe meine sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Ich bin der Auffassung, dass die von mir bis zum Datum des Bestätigungsvermerkes erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats 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 § 23 Abs 2 und 4 WGG 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 Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Meine 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 mein 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, übe ich während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahre eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Ich identifiziere und beurteile die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Abschluss, plane Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führe sie durch und erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein 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.

- Ich gewinne 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.
- Ich beurteile 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.
- Ich ziehe 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 ich die Schlussfolgerung ziehe, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, in meinem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Ich beurteile 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.

Ich tausche mich mit dem Aufsichtsrat 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 ich während meiner Abschlussprüfung erkenne, 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 § 23 Abs 2 und 4 WGG.

Ich habe meine Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach meiner 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, 08.04.2025



Mag. Bettina Zederbauer

Verbandsprüferin



Bildmarke des Amtssiegels gemäß §13 Absatz 2 Notariatsordnung.