



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 099746k

FIRMA

Wohnbau-west Bauträger 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

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung mittel

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

29.09.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: 8fe0f3d983588d67002320cb6cf0e9a2

Mag. Stephan Hirsch, geb 27.12.1968
am 18.06.2025

Dipl.-Ing. Stefan Pierer, geb 25.11.1956
am 18.06.2025

Beate Höfer, geb 08.05.1970
am 18.06.2025

Hinweis zum Bestätigungsvermerk

Der beigeschlossene Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den vom Abschlussprüfer oder Revisionsverband geprüften und von sämtlichen gesetzlichen Vertretern unterzeichneten Jahresabschluss.

Bilanz

	in EUR	Vorjahr in TEUR
AKTIVA	17.969.076,10	18.901
Anlagevermögen	7.292.579,78	8.050
Sachanlagen	86,13	0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	86,13	0
Finanzanlagen	7.292.493,65	8.050
Anteile an verbundenen Unternehmen	7.292.493,65	8.050
Umlaufvermögen	10.661.484,81	10.833
Vorräte	7.369.135,52	2.554
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.160.833,33	7.659
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	2.827.500,00	2.758
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	333.333,33	4.902
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	131.515,96	621
Rechnungsabgrenzungsposten	1.663,61	2
Aktive latente Steuern	13.347,90	16
PASSIVA	17.969.076,10	18.901
Eigenkapital	12.562.756,70	11.463
eingefordertes Stammkapital	100.000,00	100
Stammkapital	100.000,00	100
davon eingezahlt	100.000,00	100
Kapitalrücklagen	5.000.000,00	600
Bilanzgewinn	7.462.756,70	10.763
davon Gewinnvortrag	10.762.764,42	8.528
Rückstellungen	210.800,00	356
Verbindlichkeiten	5.195.519,40	7.082
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	77.449,36	245
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	484.347,00	461
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	4.711.172,40	6.620

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Rohergebnis	2.616.276,58	2.915
sonstige betriebliche Erträge	162.505,05	1
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	149.505,05	0
übrige	13.000,00	1
Abschreibungen	-172,20	0
auf Sachanlagen	-172,20	0
sonstige betriebliche Aufwendungen	-313.545,90	-346
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	-11.374,18	-13
Zwischensumme - Betriebserfolg	2.465.063,53	2.571
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.748,53	4
Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	-5.513.258,00	0
davon Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen	-5.513.258,00	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.205,18	0
Zwischensumme - Finanzerfolg	-5.513.714,65	4
Ergebnis vor Steuern	-3.048.651,12	2.574
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-607.445,65	-340
Ergebnis nach Steuern	-3.656.096,77	2.235
JAHRESFEHLBETRAG/JAHRESÜBERSCHUSS	-3.656.096,77	2.235
AUFLÖSUNG VON KAPITALRÜCKLAGEN	356.089,05	0
GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR	10.762.764,42	8.528
BILANZGEWINN	7.462.756,70	10.763

Wohnbau-west Bauträger Gesellschaft mbH

Anhang

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 189 ff des Unternehmensgesetzbuchs (UGB) 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 Gesellschaft handelt es sich um eine mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne des § 221 UGB.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit entsprechend den gesetzlichen Regelungen eingehalten.

Im Interesse einer klaren Darstellung wurden in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung einzelne Posten zusammengefasst und im Anhang gesondert ausgewiesen.

Bei Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten, die unter mehrere Posten der Bilanz fallen, wurde die Zugehörigkeit zu anderen Posten bei den entsprechenden Positionen im Anhang angegeben.

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 - soweit gesetzlich geboten - berücksichtigt.

Soweit es zur Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erforderlich ist, wurden im Anhang zusätzliche Angaben gemacht.

Die Gesellschaft ist ein Konzernunternehmen iSd § 15 AktG (§ 115 GmbHG) und gehört als verbundenes Unternehmen gem. § 244 UGB zum Konsolidierungskreis der Pierer Liegenschaft GmbH. Aufgrund der größenabhängigen Befreiung im Sinne des § 246 haben sowohl die Pierer Liegenschaft GmbH als auch die PIERER Immobilien GmbH keinen Konzernabschluss aufgestellt.

Anlagevermögen

Sachanlagen

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von EUR 1 000,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen.

Gemäß den steuerrechtlichen Vorschriften wird für Zugänge im ersten Halbjahr eine volle Jahresabschreibung, für Zugänge im zweiten Halbjahr eine halbe Jahresabschreibung vorgenommen.

Wohnbau-west Bauträger Gesellschaft mbH

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrunde gelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 8

Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten, vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen – soweit diese notwendig sind, um dauernden Wertminderungen Rechnung zu tragen – angesetzt. Die im Jahresabschluss ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen werden im Anlassfall auf ihre Werthaltigkeit untersucht. Auslöser einer anlassbezogenen Überprüfung ist einerseits eine wesentliche statische Unterdeckung bei der Gegenüberstellung des Beteiligungsansatzes mit dem anteiligen Eigenkapital zum Stichtag und andererseits das Vorliegen von externen und internen Einflussfaktoren.

Umlaufvermögen**Vorräte**

Die Vorräte werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet. Die nicht abrechenbaren Leistungen werden zu Herstellungskosten bewertet, die sich aus den empfangenen Fremdleistungen ergeben. Sind die Herstellungskosten höher als die zu Vertragspreisen errechnete Leistung, wird zu Vertragspreisen bewertet. Aufwendungen der allgemeinen Verwaltung sowie Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt.

Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

Rückstellungen**Sonstige Rückstellungen**

In den sonstigen Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe oder dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach bestmöglicher Schätzung zur Erfüllung der Verpflichtung aufgewendet werden müssen. Sämtliche Rückstellungen haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Wohnbau-west Bauträger Gesellschaft mbH

Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung**Erläuterungen zur Bilanz****Anlagevermögen**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind in folgendem Anlagenspiegel dargestellt:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten		Abschreibungen kumuliert		Buchwert
	1.1.2024 31.12.2024 EUR	Zugänge Abgänge EUR	1.1.2024 31.12.2024 EUR	Abschreibungen Zuschreibungen EUR	1.1.2024 31.12.2024 EUR
Anlagevermögen					
Sachanlagen					
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 899,57 3 899,57	0,00 0,00	3 641,24 3 813,44	172,20 0,00	258,33 86,13
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	8 050 000,00 12 805 751,65	4 755 751,65 0,00	0,00 5 513 258,00	5 513 258,00 0,00	8 050 000,00 7 292 493,65
Summe Anlagenspiegel	8 053 899,57 12 809 651,22	4 755 751,65 0,00	3 641,24 5 517 071,44	5 513 430,20 0,00	8 050 258,33 7 292 579,78

Die Finanzanlagen haben sich im Geschäftsjahr 2024 insbesondere durch folgende Transaktionen verändert:

Gemäß Vereinbarung vom 30.09.2024 hat die PIERER Immobilien GmbH der PIERER Immobilien GmbH & Co KG einen nicht rückzahlbaren Großmutterzuschuss in Höhe von EUR 4 755 751,65 gewährt. Zum Stichtag hält die Gesellschaft unverändert 50% Anteile an der Pierer Immobilien GmbH & Co KG. Zum Bilanzstichtag 31.12.2024 wurde eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von EUR 5 513 258,00 vorgenommen.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen von Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 5 513 258,00 (Vorjahr: EUR 0,00) vorgenommen.

Vorräte

Die Vorräte in Höhe von EUR 7 369 135,52 (Vorjahr: EUR 2 553 563,28) betreffen noch nicht abrechenbare Leistungen in Höhe von EUR 20 402 468,85 (Vorjahr: EUR 25 640 832,19) abzüglich erhaltener Anzahlungen in Höhe von EUR -13 033 333,33 (Vorjahr: EUR -23 087 268,91).

Wohnbau-west Bauträger Gesellschaft mbH

Die Aufteilung der Projekte setzt sich wie folgt zusammen:

Die noch nicht abrechenbaren Leistungen betreffen:

	31.12.2024	31.12.2023	Bestands- veränderung 31.12.2024
	EUR	EUR	EUR
Projekt "Pankl Academy"	14 619 391,72	5 105 204,38	9 514 187,34
Projekt "Schwarzer Adler"	2 577 158,56	202 871,97	2 374 286,59
Projekt "Krenhof EOS"	2 009 687,56	79 000,00	1 930 687,56
Projekt "Pankl Parkplatz Ost"	521 162,95	732,35	520 430,60
Projekt "KTM Technologies II"	340 336,35	222 402,35	117 934,00
Projekt "Rennsportcenter Thalheim"	177 290,00	0,00	177 290,00
Projekt "Lagerhalle Schalchen"	101 448,49	101 448,49	0,00
Projekt "Wohnhaus Pierer Alex u. Johanna"	55 993,22	55 993,22	0,00
Projekt "Abatec Regau"	0,00	25 587,32	-25 587,32
Projekt "Lager-u.Garagenhallen KTM Sportscar Club"	0,00	2 704 323,20	-2 704 323,20
Projekt "KTM Flagshipstore Schalchen"	0,00	56 000,00	-56 000,00
Projekt "Innovation Campus"	0,00	17 087 268,91	-17 087 268,91
	<u>20 402 468,85</u>	<u>25 640 832,19</u>	<u>-5 238 363,34</u>

Erhaltene Anzahlungen:

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Projekt "Pankl Academy"	11 633 333,33	4 000 000,00
Projekt "Krenhof"	1 400 000,00	0,00
Projekt "Innovation Campus"	0,00	17 087 268,91
Projekt "KTM Sportscar Club"	0,00	2 000 000,00
	<u>13 033 333,33</u>	<u>23 087 268,91</u>

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 2 827 500,00 (Vorjahr: EUR 2 757 500,00) betreffen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 2 827 500,00 (Vorjahr: EUR 2 757 500,00).

Die sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 1 721,46) betreffen Forderungen im Zusammenhang mit laufenden Leistungsverrechnungen.

Die Summe der Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr beträgt wie im Vorjahr EUR 0,00.

Latente Steuerschulden und Steueransprüche

Latente Steuerschulden und Steueransprüche werden auf Basis der erwarteten Steuersätze ermittelt, die im Zeitpunkt der Erfüllung der Steuerbelastung oder -entlastung voraussichtlich Geltung haben werden.

Wohnbau-west Bauträger Gesellschaft mbH

Zwischen den unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen bestehen folgende Unterschiedsbeträge bzw. Steuerlatenzen:

	Buchwert	Latente Steuer		Veränderung EUR
	StB EUR	aktiv 31.12.2024 EUR	aktiv 31.12.2023 EUR	
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Geschäfts-(Firmen-)wert	58 034,36	13 347,90	15 572,55	-2 224,65

Stammkapital

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt EUR 100 000,00 (Vorjahr: EUR 100 000,00).

Kapitalrücklagen

Die Kapitalrücklagen in Höhe von EUR 5 000 000,00 (Vorjahr: EUR 600 337,40) betreffen zur Gänze eine nicht gebundene Kapitalrücklage.

Die Veränderung der Kapitalrücklagen in Höhe von EUR 4 399 662,60 resultiert aus dem Großmutterzuschuss der PIERER Immobilien GmbH in Höhe von EUR 4 755 751,65 sowie aus der Auflösung der Kapitalrücklagen in Höhe von EUR -356 089,05.

Rückstellungen

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 1.1.2024 EUR	Verwendung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2024 EUR
sonstige Rückstellungen				
Rückstellung für Sonstiges	329 964,46	271 964,46	139 000,00	197 000,00
Rückstellung für Steuerberatung	14 550,00	1 900,00	0,00	12 650,00
Rückstellung für Prüfungsaufwand	11 500,00	11 500,00	1 150,00	1 150,00
Summe Rückstellungen	356 014,46	285 364,46	140 150,00	210 800,00

Die Rückstellung für Sonstiges entspricht den Rückstellungen für noch nicht abgerechnete Leistungen und setzt sich aus folgenden Projekten zusammen:

	EUR
Rst Projektkosten Aflenz 26	5 000,00
Rst Projektkosten High Tech Park PASE Aerospace	8 000,00
Rst Projektkosten Innovation Campus Bürobau	80 000,00
Rst Projektkosten Innovation Campus Wohnbau	24 000,00
Rst Projektkosten KTM Log.zentrum II	5 000,00
Rst Projektkosten KTM Sportscar	35 000,00
Rst Projektkosten KTM Technologies Anif	30 000,00
Rst Projektkosten Relaunch X-Bow Graz	5 000,00
Rst Projektkosten Rio Hochhaus	5 000,00
	<u>197 000,00</u>

Wohnbau-west Bauträger Gesellschaft mbH

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt wie im Vorjahr EUR 0,00.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 484 347,00 (Vorjahr: EUR 461 455,22) beinhalten Verbindlichkeiten aus laufender Verrechnung in Höhe von EUR 12 000,00 (Vorjahr: EUR 70 723,22) sowie Verbindlichkeiten aus Steuerumlagen gegenüber der Pierer Liegenschaft GmbH in Höhe von EUR 472 347,00 (Vorjahr: EUR 390 732,00).

In den sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 1 187 652,73 (Vorjahr: EUR 1 170 922,55) sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von EUR 1 184 527,19 (Vorjahr: EUR 1 162 229,56) sowie übrige Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 3 125,54 (Vorjahr: EUR 8 692,99) enthalten.

Wohnbau-west Bauträger Gesellschaft mbH

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten insbesondere Aufwendungen für Finanzbuchhaltung und Sekretariat, Prüfungs- und Beratungskosten, verschiedene Projektkosten sowie andere Gebühren und Spesen.

Aufwendungen aus Finanzanlagen

Die Aufwendungen aus Finanzanlagen in Höhe von EUR 5 513 258,00 (Vorjahr: EUR 0,00) betrifft eine außerplanmäßige Abschreibung auf Beteiligungen an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 5 513 258,00 (Vorjahr: EUR 0,00).

Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer KPMG Austria Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft betragen EUR 11 500,00 (Vorjahr: EUR 11 500,00).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Seit der Veranlagung 2017 ist die Gesellschaft Gruppenmitglied der Gruppe der Pierer Liegenschaft GmbH iSd § 9 KStG.

Die steuerlichen Ergebnisse der Gruppenmitglieder werden dem Gruppenträger zugerechnet. Die zu leistenden Steuerumlagen zwischen dem Gruppenträger und jedem einzelnen Gruppenmitglied wurde in Form von einer Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung geregelt.

Die im Jahresabschluss ausgewiesenen Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von EUR 607 445,65 (Vorjahr: EUR 339 504,23) betreffen in Höhe von EUR 605 221,00 die Steuerumlage an den Gruppenträger 23% (Vorjahr: 24%) sowie in Höhe von EUR 2 224,65 die Veränderung der aktiven latenten Steuern.

Der in der Bilanz ausgewiesene Betrag für aktiv latente Steuern gemäß § 198 Abs. 9 UGB beträgt zum Stichtag EUR 13 347,90 (Vorjahr: EUR 15 572,55) und resultiert im Wesentlichen aus Bewertungsunterschieden im Bereich der immateriellen Vermögenswerte.

Sonstige Angaben**Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Abschlussstichtag eingetreten.

Wohnbau-west Bauträger Gesellschaft mbH

Bezüge für Tätigkeiten der Geschäftsführer

Die Gesamtbezüge der Mitglieder der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2024 beliefen sich auf EUR 80 816,20.

Ergebnisverwendung

Es wird vorgeschlagen den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 7 462 756,70 auf neue Rechnung vorzutragen.

Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer während des Geschäftsjahrs 2024 beträgt wie im Vorjahr 0.

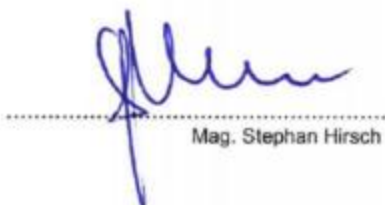
Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Geschäftsführer tätig:

Mag. Hirsch Stephan
Höfer Beate
DI Pierer Stefan (seit 19.12.2024)

Wels, am 18.06.2025



.....
DI. Stefan Pierer



.....
Mag. Stephan Hirsch



.....
Beate Höfer

Wohnbau-west Bauträger Gesellschaft mbH

Angaben über Beteiligungen

Firmenname	<u>Eigenkapital</u>	<u>Anteil in %</u>	<u>Letztes Ergebnis</u>	<u>Bilanzstichtag</u>
PIERER Immobilien GmbH & Co KG	14 584 987,76	50,0	-422 046,12	31.12.2024

ANLAGENSPIEGEL

zum 31.12.2024

Wohnbau-west Bauträger Gesellschaft mbH

	Stand	Anschaffungs-/Herstellungskosten			Stand	Stand	kumulierte Abschreibungen			Stand	Buchwerte	
	1.1.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2024	1.1.2024	Abschreibungen	Zuschreibungen	Abgänge	31.12.2024	1.1.2024	Stand
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
A. Anlagevermögen												
I. Sachanlagen												
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.899,57	0,00	0,00	0,00	3.899,57	3.641,24	172,20	0,00	0,00	3.813,44	258,33	86,13
II. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	8.050.000,00	4.755.751,65	0,00	0,00	12.805.751,65	0,00	5.513.258,00	0,00	0,00	5.513.258,00	8.050.000,00	7.292.493,65
SUMME ANLAGENSPIEGEL	8.053.899,57	4.755.751,65	0,00	0,00	12.809.651,22	3.641,24	5.513.430,20	0,00	0,00	5.517.071,44	8.050.258,33	7.292.579,78