



---

Jahresabschluss 31.12.2024

FN 115866t

---

FIRMA

BUWOG Süd GmbH

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 groß

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

17.09.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: 68c06bd547e1d992709da838ec726776

Andreas Holler, geb 15.02.1972

am 26.08.2025

Mag. Kevin Töpfer, geb 09.03.1979

am 26.08.2025

Martin Puckl, geb 01.12.1969

am 26.08.2025

**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

	in EUR	Vorjahr in TEUR
<b>AKTIVA</b>	<b>418.584.584,75</b>	<b>406.505</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>293.328.198,35</b>	<b>304.805</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>214.095.051,67</b>	<b>226.246</b>
Grundstücke	213.445.169,14	225.953
davon Grundwert	213.445.169,14	225.953
technische Anlagen	466.120,39	89
Betriebs- und Geschäftsausstattung	183.762,14	204
<b>Finanzanlagen</b>	<b>79.233.146,68</b>	<b>78.559</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	69.822.561,17	69.123
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	924,38	1
sonstige Ausleihungen	9.409.661,13	9.435
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>103.449.992,52</b>	<b>79.095</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>95.011.551,19</b>	<b>70.995</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	81.664,56	1.301
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	52.551.977,30	31.524
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	42.377.909,33	38.170
<b>Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>8.438.441,33</b>	<b>8.100</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>3.000.836,75</b>	<b>2.755</b>
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>18.805.557,13</b>	<b>19.851</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>418.584.584,75</b>	<b>406.505</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>202.714.474,54</b>	<b>176.593</b>
<b>eingefordertes Stammkapital</b>	<b>5.397.172,53</b>	<b>5.397</b>
Stammkapital	5.397.172,53	5.397
davon eingezahlt	5.397.172,53	5.397
<b>Kapitalrücklagen</b>	<b>50.393.927,27</b>	<b>49.694</b>
gebundene	34.888.730,27	34.889
nicht gebundene	15.505.197,00	14.805
<b>Gewinnrücklagen</b>	<b>44.767.935,31</b>	<b>44.768</b>
gesetzliche Rücklagen	2.543.549,20	2.544
andere Rücklagen (freie Rücklagen)	42.224.386,11	42.224
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>102.155.439,43</b>	<b>76.734</b>
davon Gewinnvortrag	56.734.254,94	67.774
<b>Rückstellungen</b>	<b>12.497.863,40</b>	<b>11.416</b>
<b>Rückstellungen für Abfertigungen</b>	<b>5.256,96</b>	<b>5</b>
<b>Steuerrückstellungen</b>	<b>0,00</b>	<b>121</b>
<b>sonstige Rückstellungen</b>	<b>12.492.606,44</b>	<b>11.290</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>203.372.246,81</b>	<b>218.495</b>
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b>42.162.188,31</b>	<b>45.584</b>
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>1.109.527,85</b>	<b>1.137</b>
<b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	<b>2.312.433,42</b>	<b>3.472</b>
<b>sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>157.788.097,23</b>	<b>168.303</b>

davon aus Steuern	1.010,20	2
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	12.455,15	11

**Gewinn- und Verlustrechnung**

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

<b>Umsatzerlöse</b>	<b>62.556.505,42</b>	<b>65.521</b>
<b>sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>13.017.048,93</b>	<b>13.210</b>
Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	8.514.359,14	0
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	118.691,47	684
übrige	4.383.998,32	12.526
<b>Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen</b>	<b>-48.905.914,85</b>	<b>-45.119</b>
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-48.905.914,85	-45.119
<b>Personalaufwand</b>	<b>-698.839,70</b>	<b>-578</b>
Löhne	-567.219,99	-465
soziale Aufwendungen	-131.619,71	-113
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-252,00	-5
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-127.978,70	-109
<b>Abschreibungen</b>	<b>-9.813.054,35</b>	<b>-11.153</b>
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-8.822.010,22	-10.438
davon außerplanmäßige Abschreibung	-851.476,07	-2.260
auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	-991.044,13	-715
<b>sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-5.552.265,57</b>	<b>-6.962</b>
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	-5.451,03	0
<b>Zwischensumme - Betriebserfolg</b>	<b>10.603.479,88</b>	<b>14.919</b>
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>37.800.000,00</b>	<b>0</b>
davon aus verbundenen Unternehmen	37.800.000,00	0
<b>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>2.378.195,00</b>	<b>1.978</b>
davon aus verbundenen Unternehmen	1.297.862,80	1.009
<b>Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens</b>	<b>-44.679,74</b>	<b>-1.608</b>
davon Abschreibungen	-17.485,41	-18
davon Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen	0,00	-1.590
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>-2.990.965,58</b>	<b>-3.097</b>
davon betreffend verbundene Unternehmen	-27.464,91	-34
<b>Zwischensumme - Finanzerfolg</b>	<b>37.142.549,68</b>	<b>-2.727</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>47.746.029,56</b>	<b>12.192</b>
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>-2.324.845,07</b>	<b>-3.231</b>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>45.421.184,49</b>	<b>8.960</b>
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>45.421.184,49</b>	<b>8.960</b>
<b>GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR</b>	<b>56.734.254,94</b>	<b>67.774</b>

---

<b>BILANZGEWINN</b>	<b>102.155.439,43</b>	<b>76.734</b>
---------------------	-----------------------	---------------

**Anhang für das Geschäftsjahr**  
**vom 01. Jänner bis zum 31. Dezember 2024 der**  
**BUWOG Süd GmbH**

Der vorliegende Jahresabschluss der BUWOG Süd GmbH umfasst das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2024 bis zum 31. Dezember 2024.

Der Jahresabschluss der BUWOG Süd GmbH, Villach, wurde von der Geschäftsführung der Gesellschaft nach den Vorschriften des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der derzeit geltenden Fassung sowie unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung und der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Die Gesellschaft unterlag bis 31. März 2001 uneingeschränkt den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG). Für Objekte, die bis zu diesem Zeitpunkt errichtet wurden, gelten die zivilrechtlichen Bestimmungen bezüglich der Entgeltrichtlinien des WGG weiter. Dies betrifft insbesondere folgende Unterposten des Jahresabschlusses:

- Verrechnung und Forderungen aus der Hausbewirtschaftung (Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge),
- rückzahlbare Annuitätenzuschüsse (Stundungen),
- den Sonderposten gemäß § 39 Abs. 28 WGG,
- Verrechnung und Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung sowie Rückstellungen für Hausbewirtschaftung (Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge).

Bei der geprüften Gesellschaft handelt es sich um eine große Kapitalgesellschaft gemäß § 221 UGB und um eine fünffach große Gesellschaft gemäß § 271a Abs. 1 UGB.

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. Die Bewertung erfolgte unter der Prämisse der Unternehmensfortführung.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die im Geschäftsjahr oder in einem früheren Geschäftsjahr entstanden sind, wurden berücksichtigt.

Bei der Bilanzierung und Bewertung wurde den allgemein anerkannten Grundsätzen Rechnung getragen. Dabei wurden die in § 201 Abs. 2 UGB kodifizierten Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ebenso beachtet wie die Gliederungs- und Bewertungsvorschriften für die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung der §§ 195 bis 211 und 222 bis 235 UGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist in Staffelform nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

Schätzungen beruhen auf einer umsichtigen Beurteilung. Soweit statistisch ermittelbare Erfahrungen aus gleich gelagerten Sachverhalten vorhanden sind, hat das Unternehmen diese bei den Schätzungen berücksichtigt.

Dem Stetigkeitsprinzip wurde Rechnung getragen.

Die Angabe der Vorjahreszahlen erfolgte gemäß § 223 Abs. 2 UGB in EUR 1.000.

Von der Ermächtigung des § 223 Abs. 4 UGB, zusätzliche Posten hinzuzufügen, wenn ihr Inhalt nicht bereits von einem vorgeschriebenen Posten gedeckt wird, wurde Gebrauch gemacht.

## **1 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

### **1.1 Anlagevermögen**

Das erworbene **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungskosten bewertet. Soweit es durch die wirtschaftliche Nutzung zu Wertminderungen kommt, werden die Anschaffungskosten um die bisher aufgelaufenen und im Geschäftsjahr planmäßig durchgeführten Abschreibungen vermindert.

Generell wird die lineare Abschreibungsmethode gewählt.

Ab dem Ausscheiden aus der Gemeinnützigkeit wurde vom 1. Jänner 2001 bis 31. Dezember 2005, ausgehend von den historischen Anschaffungskosten, eine Abschreibung von 2 % für Wohngebäude und für das Verwaltungsgebäude vorgenommen. Seit 1. Jänner 2006 erfolgt die Verteilung des unternehmensrechtlichen Buchwertes auf die steuerliche Restnutzungsdauer gem. § 7 iVm § 16 EStG, welche im Wesentlichen der wirtschaftlichen Nutzungsdauer der Immobilien entspricht. Der durchschnittliche Abschreibungssatz beträgt zwischen 2 % und 3,9 % p.a. Außerplanmäßige Abschreibungen auf einen zum Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind.

Zuschreibungen werden gem. § 208 Abs. 1 UGB generell bei Wegfall der Gründe für eine außerplanmäßige Abschreibung bzw. bei einer Wertaufholung vorgenommen, wobei auf maximal jenen Wert zugeschrieben wird, der sich unter Berücksichtigung einer durchgängigen Normalabschreibung als Restbuchwert ergibt. Insgesamt wurden daher EUR 904.152,83 (Vorjahr: TEUR 786) bei den Sachanlagen zugeschrieben.

Die Abschreibungssätze für die Betriebs- und Geschäftsausstattung betragen zwischen 8 % und 20 %.

Geringwertige Vermögensgegenstände mit Einzelanschaffungskosten unter EUR 1.000 (Vorjahr: TEUR 1) werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben und im Anlagenspiegel als Zugang und Abgang dargestellt.

Vom Wahlrecht nach § 203 Abs. 4 UGB betreffend der Aktivierung von Fremdkapitalzinsen wird Gebrauch gemacht. Im aktuellen Geschäftsjahr wurden, wie im Vorjahr, keine Fremdkapitalzinsen aktiviert.

Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens sowie Anteile an verbundenen Unternehmen werden mit den Anschaffungskosten oder dem allfälligen niedrigeren beizulegenden Wert zum Bilanzstichtag angesetzt. Abwertungen werden nur bei dauerhafter Wertminderung vorgenommen.

Die rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse und die sonstigen Ausleihungen werden mit dem Nominalbetrag angesetzt. Bei nachhaltigen Wertminderungen wird auf den niedrigeren beizulegenden Wert abgewertet.

## **1.2 Umlaufvermögen**

**Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Verrechnung und Forderungen aus der Hausbewirtschaftung sowie sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände** werden in Übereinstimmung mit dem imparitätischen Realisationsprinzip und dem Niederstwertprinzip angesetzt. Insoweit Risiken hinsichtlich der Einbringlichkeit bestehen, wurden Wertberichtigungen gebildet. Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Umlaufvermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung weggefallen sind.

Es bestehen wie im Vorjahr keine Forderungen oder Guthaben bei Kreditinstituten in Fremdwährung.

### 1.3 Aktive latente Steuern

**Aktive latente Steuern** werden auf temporäre Differenzen, die zwischen den unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten bestehen, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen, angesetzt. Die Bewertung der latenten Steuern erfolgt mit dem Steuersatz von 23 % (Vorjahr: 23 %).

Eine Saldierung etwaiger aktiver und passiver latenter Steuerposten wird vorgenommen, sofern eine Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche mit den tatsächlichen Steuerschulden rechtlich möglich ist.

Latente Steuern auf temporäre Differenzen zwischen dem unternehmens- und steuerrechtlichen Ansatz der Anteile an verbundenen Unternehmen werden gemäß § 198 Abs. 10 UGB nicht berücksichtigt, sofern die Gesellschaft in der Lage ist, den zeitlichen Verlauf der temporären Differenzen zu steuern und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporäre Differenz in absehbarer Zeit nicht auflösen wird. Vom Wahlrecht nach § 198 Abs. 9 UGB betreffend die Aktivierung von steuerlichen Verlustvorträgen wird kein Gebrauch gemacht; wie im Vorjahr sind keine steuerlichen Verlustvorträge vorhanden.

### 1.4 Rückstellungen

Die Ermittlung der **Rückstellungen für Abfertigungen** erfolgt unter Anwendung der AFRAC-Stellungnahme 27 „Rückstellungen für Pensions-, Abfertigungs-, Jubiläumsgeld- und vergleichbare langfristig fällige Verpflichtungen nach den Vorschriften des Unternehmensgesetzbuches“ (Juni 2022) nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter der Anwendung der "Projected Unit Credit"-Methode gemäß IAS 19.

Die **Rückstellungen für Hausbewirtschaftung** beinhalten die nicht verbrauchten, nicht rückzahlbaren Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge für Mietobjekte. Die Dotierung bzw. Inanspruchnahme wird jeweils objektweise errechnet.

In den **sonstigen Rückstellungen** werden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe und/oder dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten berücksichtigt. Die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe des Erfüllungsbetrages gebildet, der bestmöglich geschätzt wurde.

## 1.5 Verbindlichkeiten

**Verbindlichkeiten** sind mit dem Erfüllungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht angesetzt.

Es bestehen wie im Vorjahr keine Verbindlichkeiten in Fremdwährung.

## 1.6 Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Baurechtszinsen für die entgeltlich zur Verfügung stehenden Baurechte betragen im folgenden Jahr EUR 1.197.543,33 (Vorjahr: TEUR 1.133) und sind teilweise indexgebunden, wobei Anpassungszeiträume zwischen 1, 5, 10 und 20 Jahren vorliegen. Darüber hinaus gibt es einzelne Baurechte, bei denen sich der Baurechtszins, unabhängig von der Indexentwicklung, in größeren Zeiträumen (z.B. 10 Jahren) ändert. Die Baurechtszinsen sind zur Gänze Bestandteil der Mietentgeltabrechnung an die Mieter. In den folgenden fünf Jahren betragen diese Verpflichtungen aus Baurechtszinsen insgesamt ca. EUR 6.085.485,32 (Vorjahr: TEUR 5.858), ohne Berücksichtigung einer Wertsicherung.

Zum Bilanzstichtag bestehen wie im Vorjahr keine wesentlichen Haftungsverhältnisse.

## 2 Erläuterungen zur Bilanz

### 2.1 Anlagevermögen

Die Entwicklung der Anschaffungskosten und der kumulierten Abschreibungen sind aus dem im Anhang dargestellten Anlagenspiegel (Beilage zum Anhang) ersichtlich.

#### 2.1.1 Finanzanlagen

##### 2.1.1.1 Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen setzen sich zum 31. Dezember 2024 wie folgt zusammen:

Gesellschaft	Sitz	Buchwert in EUR	Anteil am Eigenkapital in %	Eigenkapital* in TEUR	Jahresergebnis nach Steuern* in TEUR
BUWOG - PSD Holding GmbH	Wien	35.747.220,00	100	38.308	869
BUWOG - Projektholding GmbH	Wien	34.075.342,00	100	70.427	18.329

\* vorläufige Werte, basierend auf teilweise noch nicht fertiggestellten bzw. festgestellten Jahresabschlüssen

Im Vorjahr setzten sich die Anteile an verbundenen Unternehmen wie folgt zusammen:

Gesellschaft	Sitz	Buchwert in TEUR	Anteil am Eigenkapital in %	Eigenkapital in TEUR	Jahresergebnis nach Steuern in TEUR
BUWOG - PSD Holding GmbH	Wien	35.712	100	38.204	2.650
BUWOG - Projektholding GmbH	Wien	33.410	100	88.433	29.371

Die Zugänge zu den Anteilen an verbundenen Unternehmen betreffen in Höhe von EUR 700.000,00 einen durch die BUWOG Holding GmbH, Wien, gewährten Großmutterzuschuss.

### **2.1.1.2 Rückzahlbare Annuitätenzuschüsse**

Der Saldo der rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse an Wohnbauförderungsgeber beträgt zum Bilanzstichtag EUR 8.386.381,77 (Vorjahr: TEUR 8.351), davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr ein Nettobetrag, nach Wertberichtigungen, von EUR 72.108,52 (Vorjahr: TEUR 39). Es werden hier die – aufgrund von rückzahlbaren öffentlichen Förderungen – vorläufig nicht an Mieter vorgeschriebenen Mietentgelte evident gehalten. Die Einforderung dieser gestundeten Forderungen erfolgt nach gänzlicher Tilgung der Baudarlehen, durch die sodann freiwerdende Entgeltkomponente. Die Entwicklung des Postens ist im Anlagenspiegel (Beilage zum Anhang) dargestellt.

### **2.1.1.3 Sonstige Ausleihungen**

Die sonstigen Ausleihungen in Höhe von EUR 1.023.279,36 (Vorjahr: TEUR 1.084) setzen sich aus Schuldübernahmen zusammen, davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr in Höhe von EUR 57.664,50 (Vorjahr: TEUR 167).

## **2.2 Umlaufvermögen**

### **2.2.1 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

#### **2.2.1.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten vor allem Forderungen aus offenen Mieten und aus der verwaltungsmäßigen Betreuung im Rahmen der WEG. Für bestehende Mietenforderungen wurden auf Basis der Erfahrungen aus der Vergangenheit

pauschale Einzelwertberichtigungen in Höhe von EUR 513.954,24 (Vorjahr: TEUR 491) vorgenommen.

**2.2.1.2 Verrechnung und Forderungen aus der Hausbewirtschaftung**

Hier sind die Abgrenzungen aus von der Gesellschaft vorfinanzierten Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen für Objekte, die dem WGG unterliegen, in Höhe von EUR 33.878.858,98 (Vorjahr: TEUR 29.762) enthalten. Diese Vorfinanzierungen werden mit den im Rahmen der Mietentgelte gemäß WGG zukünftig eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen verrechnet. Aus Vorsichtsgründen wurde eine Wertberichtigung dieser Forderung nach der durchschnittlichen Leerstandsrate in Höhe von EUR 1.838.827,70 (Vorjahr: TEUR 1.984) vorgenommen.

**2.2.1.3 Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen**

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 TEUR
Cashpooling*	52.101.334,37	31.247
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	187.987,38	0
Umsatzsteuerorganschaft	262.655,55	277
	52.551.977,30	31.524

\* Die Gesellschaft ist in einem Cashpool mit der BUWOG Holding GmbH, Wien, als Cashpool-Leader. Sämtliche Forderungen in Zusammenhang mit dem Cashpool werden kurzfristig ausgewiesen.

**2.2.1.4 Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände**

Unter den sonstigen Forderungen werden v.a. Forderungen aus dem Verkauf von Bestandswohnungen und Bestandsobjekten in Höhe von EUR 5.563.095,76 (Vorjahr: TEUR 5.119), Forderungen aus Sanierungszuschüssen in Höhe von EUR 2.745.918,83 (Vorjahr TEUR 2.674), sowie durch das Land Kärnten den Mietern gewährte Eigenmittlersatzdarlehen, für die die Gesellschaft durch Mitunterfertigung des Schuldscheines haftet und für die unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten eine betraglich idente Gegenposition besteht, in Höhe von EUR 7.979,68 (Vorjahr: TEUR 12) ausgewiesen.

In den sonstigen Forderungen sind Erträge in Höhe von EUR 8.309.014,59 (Vorjahr: TEUR 7.793) enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden. Dies sind im Wesentlichen die Forderungen aus dem Verkauf von Bestandswohnungen und Bestandsobjekten.

## **2.2.2 Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten**

In den liquiden Mitteln sind von Mietern eingehobene Kautionen in Höhe von EUR 8.153.202,03 (Vorjahr: TEUR 7.824) enthalten. Diese Kautionen unterliegen den mietrechtlichen Verwendungsbeschränkungen und stellen dementsprechend gesperrte liquide Mittel dar.

## **2.3 Rechnungsabgrenzungsposten**

### **2.3.1 Sonderposten gemäß § 39 Abs. 28 WGG**

Durch die Wohnrechtsnovelle 2000 wurde die Berechnung und damit die Höhe des Finanzierungsbeitrages, welcher von einer gemeinnützigen Bauvereinigung (GBV) dem ausscheidenden Mieter zurückzuzahlen ist, geändert. Bis dahin wurde der Finanzierungsbeitrag vom Zeitpunkt des Bezuges bis zum Kündigungstermin mit 2 % p.a. abgeschrieben und diese Basis nach dem Verbraucherpreisindex aufgewertet, sofern ein Nachmieter vorhanden war.

Von dem so ermittelten Betrag bezahlte die GBV den um die Abschreibung verminderten Betrag, während der Aufwertungsbetrag vom Nachmieter bezahlt wurde. Zum Jahresabschluss 2000 wurden die um die Verwohnung reduzierten Finanzierungsbeiträge um die Aufwertung erhöht, und es wird die so errechnete Basis ab 1. Jänner 2001 gemäß § 17 Abs. 4 WGG mit 1 % pro Jahr abgeschrieben. Die buchmäßige Darstellung der sich aus obiger Berechnung ergebenden zusätzlichen Verpflichtung hat über Verbindlichkeiten (Posten "Sonstige Verbindlichkeiten") und einem Sonderposten im Bereich der "Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten" zu erfolgen. Die Abschreibung im Geschäftsjahr beläuft sich auf EUR 35.098,35 (Vorjahr: TEUR 36). Die Abgänge aufgrund von Wohnungsverkäufen und aus Umfinanzierungen betragen EUR 40.578,41 (Vorjahr: TEUR 36).

## 2.4 Aktive latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern zum 31. Dezember 2024 wurden für temporäre Differenzen zwischen dem steuerlichen und unternehmensrechtlichen Wertansatz für folgende Posten gebildet:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Sachanlagen	53.573.555,40	54.565.219,67
Aktive Rechnungsabgrenzungen	-2.010.660,26	-2.078.117,74
Abfertigungsrückstellung	5.256,96	5.004,96
Rückstellungen	792.326,57	751.458,45
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Gebietskörperschaften	22.085.662,19	25.195.522,13
Finanzierungsbeiträge	8.031.954,66	8.616.007,79
Zuschreibungsrücklage § 124b Z 270 EStG	-714.803,67	-747.778,04
<b>Summe</b>	<b>81.763.291,85</b>	<b>86.307.317,22</b>
Aktive latente Steuern	18.805.557,13	19.850.682,96

## 2.5 Eigenkapital

Das Eigenkapital entwickelte sich im Geschäftsjahr 1.1. bis 31.12.2024 wie folgt:

	Stammkapital EUR	Kapital- rücklagen EUR	Gewinn- rücklagen EUR	Bilanz- gewinn EUR	Summe EUR
Stand am 31.12.2023	5.397.172,53	49.693.927,27	44.767.935,31	76.734.254,94	176.593.290,05
Ergebnis 1.1. bis 31.12.2024	0,00	0,00	0,00	45.421.184,49	45.421.184,49
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	-20.000.000,00	-20.000.000,00
Großmutter- zuschüsse	0,00	700.000,00	0,00	0,00	700.000,00
Stand am 31.12.2024	5.397.172,53	50.393.927,27	44.767.935,31	102.155.439,43	202.714.474,54

Die Kapitalrücklagen entfallen in Höhe von EUR 34.888.730,27 (Vorjahr: TEUR 34.889) auf gebundene Kapitalrücklagen und in Höhe von EUR 15.505.197,00 (Vorjahr: TEUR 14.805) auf nicht gebundene Kapitalrücklagen. In Folge eines Großmutterzuschusses der BUWOG Holding GmbH, Wien, an eine Enkelgesellschaft der BUWOG Süd GmbH, sind die nicht gebundenen Kapitalrücklagen um EUR 700.000,00 gestiegen.

## **2.6 Ergebnisverwendung**

Im Rahmen der Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 wird die Geschäftsführung vorschlagen, eine Ausschüttung in der Höhe von EUR 53.200.000,00 (Vorjahr: TEUR 20.000) durchzuführen und den restlichen Bilanzgewinn in Höhe von EUR 48.955.439,43 auf neue Rechnung vorzutragen. Aufgrund des Bestehens ausreichender jederzeit auflösbarer Rücklagen besteht keine Ausschüttungssperre im Sinne von § 235 Abs. 2 UGB.

## **2.7 Rückstellungen**

### ***2.7.1 Rückstellungen für Hausbewirtschaftung***

Darin erfasst sind die gemäß WGG vereinnahmten, angesparten und noch nicht verwendeten zweckgewidmeten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge der BUWOG Süd-Mietobjekte, soweit diese nicht-rückzahlungspflichtige Beträge betreffen. Die Rückstellung beträgt zum Stichtag EUR 8.385.501,53 (Vorjahr: TEUR 7.401).

### ***2.7.2 Steuerrückstellungen***

Die Steuerrückstellungen für noch nicht veranlagte Geschäftsjahre beträgt EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 121).

**2.7.3 Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 TEUR
noch nicht fakturierte Lieferungen und Leistungen	1.831.974,97	1.613
nicht konsumierte Urlaube	146.775,89	61
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	92.889,92	77
Rechtsstreitigkeiten	2.035.464,13	2.084
Sonstiges	0,00	54
	4.107.104,91	3.889

**2.8 Verbindlichkeiten**

**2.8.1 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind EUR 5.447.966,87 (Vorjahr: TEUR 4.684) unbesichert und EUR 36.714.221,44 (Vorjahr: TEUR 40.900) mittels Pfandrechten besichert. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren betragen EUR 30.065.787,70 (Vorjahr: TEUR 32.009).

**2.8.2 Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften**

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften sind EUR 7.070.670,49 (Vorjahr: TEUR 7.323) unbesichert und EUR 108.108.386,91 (Vorjahr: TEUR 118.984) mittels Pfandrechten besichert. Die Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften dienen zur langfristigen Finanzierung des Immobilienvermögens. Die Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren betragen EUR 77.072.499,62 (Vorjahr: TEUR 86.245).

**2.8.3 Verrechnung und Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung**

Diese Position enthält im Wesentlichen

- Kautionen von EUR 8.191.705,38 (Vorjahr: TEUR 7.836),
- rückzahlungspflichtige Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge der Mieter von EUR 22.099.438,27 (Vorjahr: TEUR 20.324), die im Falle einer nicht fristgerecht vorgenommenen gesetzlich normierten Instandhaltungsmaßnahme rückzahlbar wären.

Die Verrechnung und Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren betragen EUR 10.924.896,42 (Vorjahr: TEUR 10.925).

**2.8.4 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen**

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 TEUR
Umsatzsteuerorganschaft/Gruppenumlage	1.543.715,66	2.820
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	768.717,76	652
	2.312.433,42	3.472

Es gibt keine Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, die eine Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren aufweisen.

**2.8.5 Sonstige Verbindlichkeiten**

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten werden v.a. erhaltene Grund- und Baukostenbeiträge (Finanzierungsbeiträge) in Höhe von EUR 11.961.846,24 (Vorjahr: TEUR 12.873) ausgewiesen. Diese werden gemäß § 17 Abs. 4 WGG grundsätzlich mit 1 % p.a. verwohnt. Es gibt keine sonstigen Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind keine wesentlichen Aufwendungen enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

**3 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 1.1. bis 31.12.2024**

**3.1 Umsatzerlöse**

	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
	EUR	TEUR
Mieterträge aus der Hausbewirtschaftung einschließlich Finanzierungsbeiträge und Mietzinsvorauszahlungen	59.732.434,24	59.172
Kostenersatz	151.748,69	113
Erhaltene Zuschüsse für Instandhaltungsfinanzierungen	201.427,22	366
Erträge aus der Betreuungstätigkeit	1.257.367,85	1.149
Intercompany Erlöse	1.197.604,39	1.035
Sonstige Umsatzerlöse	15.923,03	144
	<b>62.556.505,42</b>	<b>61.979</b>

Die Umsatzerlöse wurden, wie im Vorjahr, zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

**3.2 Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen**

	1.1.- 31.12.2024	1.1.- 31.12.2023
	EUR	TEUR
Erträge aus dem Einzelwohnungsverkauf	6.063.460,85	10.794
Erträge aus dem Objektverkauf	1.546.745,46	946
Erträge aus der Zuschreibung zum Anlagevermögen	904.152,83	786
	<b>8.514.359,14</b>	<b>12.526</b>

### 3.3 Aufwendungen für bezogene Herstellungsleistungen

Die Aufwendungen für bezogene Herstellungsleistungen setzen sich wie folgt zusammen:

	1.1.– 31.12.2024	1.1.-31.12.2023
	EUR	TEUR
Betriebskosten	20.800.828,92	21.097
Instandhaltungsaufwendungen	22.295.331,15	19.213
Sonstige Aufwendungen	4.730.544,94	3.826
Baurechtszinsen	1.079.209,84	983
	<b>48.905.914,85</b>	<b>45.119</b>

Betreffend Instandhaltungsaufwendungen ist anzumerken, dass diese für WGG-Objekte im Rahmen der Erfassung von Verrechnungsspitzen in der Hausbewirtschaftung – sofern noch nicht durch bereits eingemommene Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge der Mieter finanziert – in den Verrechnungsforderungen aus der Hausbewirtschaftung abgegrenzt werden.

### 3.4 Löhne

Hier werden die Aufwendungen für Hausbesorger, Hausbetreuer und freie Dienstnehmer der Hausbewirtschaftung ausgewiesen, die über die Betriebskosten an die Mieter verrechnet werden.

### 3.5 Abschreibung Anlage- und Umlaufvermögen

Die Abschreibungen des Anlage- und Umlaufvermögens setzen sich wie folgt zusammen:

	1.1.– 31.12.2024	1.1.-31.12.2023
	EUR	TEUR
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	7.970.534,15	8.178
Außerplanmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	851.476,07	2.260
Abschreibungen und Ausbuchungen von Forderungen	991.044,13	715
	<b>9.813.054,35</b>	<b>11.153</b>

### 3.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	1.1.– 31.12.2024	1.1.-31.12.2023
	EUR	TEUR
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	256.408,86	256
Intercompany Veraltungsaufwendungen	4.445.719,66	4.492
Aufwendungen für Beratung	260.510,09	223
Sonstiges	594.175,93	1.985
	<b>5.546.814,54</b>	<b>6.956</b>

### 3.7 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	1.1.– 31.12.2024	1.1.-31.12.2023
	EUR	TEUR
Zinsen von Kreditinstituten	47.222,56	22
Zinsen von verbundenen Unternehmen	1.297.862,80	1.009
Zinsen aus Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	1.019.014,29	934
Sonstige	14.095,35	13
	<b>2.378.195,00</b>	<b>1.978</b>

Die Zinsen für Forderungen aus der Hausbewirtschaftung betreffen im Wesentlichen Zinsen für Mietzinsstundungen und durch die Gesellschaft vorfinanzierte Instandhaltungsmaßnahmen.

### 3.8 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	1.1.– 31.12.2024	1.1.-31.12.2023
	EUR	TEUR
Zinsen für Bank-, Gebietskörperschafts- und Förderkredite	2.906.189,74	3.034
Zinsen gegenüber verbundenen Unternehmen	27.464,91	33
Sonstige	57.310,93	30
	<u>2.990.965,58</u>	<u>3.097</u>

### 3.9 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Seit dem Geschäftsjahr 2021 ist die BUWOG Süd GmbH aufgrund der Einbeziehung als Gruppenmitglied in eine Unternehmensgruppe gemäß § 9 Abs. 1 KStG mit der BUWOG Holding GmbH als Gruppenträgerin kein eigenes Steuersubjekt in Bezug auf die Körperschaftsteuer. Vom Geschäftsjahr 2013/14 bis zum Ende des Geschäftsjahres 2019 war die BUWOG Süd GmbH Gruppenträgerin einer Unternehmensgruppe gemäß § 9 Abs. 1 KStG.

Im Rahmen des abgeschlossenen Gruppenvertrages wurde eine Steuerausgleichvereinbarung getroffen, nach welcher der Steuerausgleich zwischen den Gruppenmitgliedern und der Gruppenträgerin, unter Anwendung des aktuellen Körperschaftsteuersatzes von 23 %, mittels der Belastungsmethode erfolgt. Erzielt ein Unternehmen einen steuerpflichtigen Gewinn, so ist es verpflichtet, in Höhe der darauf entfallenden Körperschaftsteuer eine Steuerumlage an die Gruppenträgerin zu leisten. Vorgruppenverluste werden gemäß § 9 Abs. 6 Z 4 KStG bis zur Höhe des Gewinnes des jeweiligen Gruppenmitgliedes berücksichtigt. Bei allfälligen steuerlichen Verlusten des Gruppenmitgliedes ist die BUWOG Holding GmbH als Gruppenträger verpflichtet in Höhe der darauf entfallenden Körperschaftsteuerersparnis, eine Steuerumlage an das Gruppenmitglied zu leisten.

Gemäß § 198 Abs. 10 Satz 3 Z 4 UGB wurden keine latenten Steuern berücksichtigt, die sich aus der Anwendung des MinBestG oder eines vergleichbaren ausländischen Steuergesetzes, das der Umsetzung der Richtlinie (EU) 2022/2523 oder der dieser Richtlinie zugrundeliegenden Mustervorschrift der OECD für eine globale Mindestbesteuerung dient, ergeben. Für das Geschäftsjahr 2024 fällt kein Steueraufwand/Steuerertrag an, der sich nach

dem MinBestG und vergleichbaren ausländischen Steuergesetzen ergibt (Anwendung temporärer CbCR-Safe-Harbour). Bei annähernd gleichbleibend hohem nationalen Körperschaftsteuersatz (derzeit 23%) und unveränderter Geschäftstätigkeit sind auch künftig keine Auswirkungen aus der Anwendung des MinBestG und vergleichbarer ausländischer Gesetze auf den Steueraufwand/Steuerertrag zu erwarten.

Der Steueraufwand aus aktiven Steuerlatenzen wurde im Geschäftsjahr 2024 in Höhe von EUR 1.045.125,83 (Vorjahr: TEUR 397) ergebniswirksam erfasst.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag setzen sich wie folgt zusammen:

	1.1.– 31.12.2024	1.1.-31.12.2023
	EUR	TEUR
Körperschaftsteuer laufendes Jahr	1.340,87	-14
Steuerumlage Gruppenbesteuerung	-1.281.060,11	-2.820
Aktive latente Steuern	-1.045.125,83	-397
	<u>-2.324.845,07</u>	<u>-3.231</u>

## **4 Sonstige Angaben**

### **4.1 Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer**

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 34 (Vorjahr: 34) Mitarbeiter:innen, zur Gänze Arbeiter:innen, beschäftigt, die Tätigkeiten der Hausbetreuung verrichten.

### **4.2 Konzernverhältnisse**

Die BUWOG Süd GmbH ist eine 99,98%ige Tochtergesellschaft der BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH, Wien, und befindet sich indirekt im 99,98%igen Eigentum der Vonovia SE, Bochum. Daher steht die Gesellschaft in einem Konzernverhältnis mit der Vonovia SE und deren verbundenen Unternehmen.

Die BUWOG Süd GmbH, Villach, wird in den Konzernabschluss der Vonovia SE, DE-44803 Bochum, Universitätsstraße 133, für den größten und kleinsten Kreis von Unternehmen einbezogen, welcher beim deutsche Unternehmensregister bekannt gemacht wird und auf der Website der Konzernmutter abrufbar ist.

### **4.3 Beziehungen zu verbundenen Unternehmen**

Die administrative Verwaltung wird von der Gesellschaft BUWOG Group GmbH durchgeführt; für Personal-, IT- und sonstige Leistungen wird eine Konzernumlage verrechnet. Die Verrechnung dieser Leistungen erfolgte im Jahr 2020 nach der Benchmark-Methode unter Wahrung der Fremdüblichkeit und wurde im Jahr 2021 an die Verrechnungsmethode des Vonovia Konzerns via Cost-Plus, ebenfalls unter Wahrung der Fremdüblichkeit, angepasst.

### **4.4 Aufwendungen für Leistungen des Abschlussprüfers**

Die Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen EUR 105.350,00 (Vorjahr: TEUR 95) und betrafen zur Gänze Prüfungsleistungen und prüfungsnahe Leistungen.

### **4.5 Vorgänge von Bedeutung nach dem Bilanzstichtag**

Es gibt keine Ereignisse nach dem Schluss des Geschäftsjahres, bei denen nach maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätzen, Angaben im Jahresabschluss erforderlich sind.

### **4.6 Angaben über Organe**

Die Geschäftsführer erhalten für ihre Tätigkeit keine direkten Bezüge von der Gesellschaft. An Mitglieder der Geschäftsführung wurden, wie im Vorjahr, weder Kredite gewährt noch Haftungsverhältnisse zu ihren Gunsten eingegangen.

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Geschäftsführer bestellt:

Andreas HOLLER, B.Sc.

Mag. Kevin TÖPFER


Martin PUCKL

Villach, am 25. Juni 2025

Die Geschäftsführer

DocuSigned by:  
  
52CE5F65C4964CC...  
Andreas Holler, B.Sc.

DocuSigned by:  
  
0C18B5D3F69F4DD...  
Mag. Kevin Töpfer

DocuSigned by:  
  
488A2077503F4AD...  
Martin Puckl