



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 123812b

FIRMA

BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft
mbH

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

18.08.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: ed58f2cda922efa58de6da6c89121532

Mag. Daniel Joachim Riedl, geb 07.09.1969
am 14.08.2025

Martin Puckl, geb 01.12.1969
am 14.08.2025

Andreas Holler, geb 15.02.1972
am 14.08.2025

Mag. Kevin Podlipnig, geb 04.03.1984
am 14.08.2025

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
AKTIVA	1.383.294.784,43	1.425.741
Anlagevermögen	908.159.838,33	941.818
Sachanlagen	508.037.275,71	541.838
Bauten	497.249.519,71	534.907
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.002,06	9
Anlagen in Bau	10.783.753,94	6.922
Finanzanlagen	400.122.562,62	399.980
Anteile an verbundenen Unternehmen	380.018.583,54	378.444
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	5.532.305,92	5.532
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	3.299,68	3
sonstige Ausleihungen	14.568.373,48	16.000
Umlaufvermögen	415.859.709,61	417.661
Vorräte	17.616.519,53	48.366
fertige Erzeugnisse	17.616.519,53	48.366
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	388.310.694,99	356.977
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	26.875.625,42	6.632
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	277.789.992,62	285.511
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	83.645.076,95	64.833
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	2.922.243,76	2.560
Guthaben bei Kreditinstituten	9.932.495,09	12.319
Rechnungsabgrenzungsposten	5.272.980,89	8.085
Aktive latente Steuern	54.002.255,60	58.177
PASSIVA	1.383.294.784,43	1.425.741
Eigenkapital	815.555.624,78	866.542
eingefordertes Stammkapital	18.894.936,88	18.895
Stammkapital	18.894.936,88	18.895
davon eingezahlt	18.894.936,88	18.895
Kapitalrücklagen	275.635.673,67	89.601
gebundene	1.465.020,38	1.465
nicht gebundene	274.170.653,29	88.136
Gewinnrücklagen	399.397.971,50	399.398
gesetzliche Rücklagen	9.447.468,44	9.447
andere Rücklagen (freie Rücklagen)	389.950.503,06	389.951
Bilanzgewinn	121.627.042,73	358.649
davon Gewinnvortrag	38.648.737,61	318.030
Investitionszuschüsse	26.747.180,75	28.906
Rückstellungen	42.986.789,21	39.788
Rückstellungen für Abfertigungen	68.084,11	114
Steuerrückstellungen	141.029,86	67
sonstige Rückstellungen	42.777.675,24	39.607
Verbindlichkeiten	498.005.189,69	490.505

davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	176.609.234,96	48.330
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	321.395.954,73	442.176
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	297.288.172,96	321.074
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	104.641.433,29	18.452
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	192.646.739,67	302.622
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	819.055,33	2.793
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	231.618,64	1.512
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	587.436,69	1.281
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	62.592.879,58	18.079
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	62.592.879,58	18.079
sonstige Verbindlichkeiten	137.305.081,82	148.558
davon aus Steuern	29.151,93	696
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	14.422,74	11
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	351.014,05	1.131
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	63.322.324,83	65.777

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Umsatzerlöse	117.548.096,45	99.520
Veränderung des Bestands an fertigen Erzeugnissen	-30.767.837,27	3.366
sonstige betriebliche Erträge	86.462.626,14	79.958
Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	81.350.046,10	74.101
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.500.292,46	3.612
übrige	2.612.287,58	2.245
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-50.937.768,37	-68.846
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-50.937.768,37	-68.846
Personalaufwand	-1.639.604,98	-1.614
Löhne	-177.055,39	-145
Gehälter	-831.934,99	-863
soziale Aufwendungen	-630.614,60	-607
davon Aufwendungen für Altersversorgung	-500.000,00	0
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-8.378,61	-489
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-99.637,30	-101
Abschreibungen	-11.581.564,58	-11.555
auf Sachanlagen	-10.929.461,33	-10.971
davon außerplanmäßige Abschreibung	-6.200,34	-191
auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	-652.103,25	-584
sonstige betriebliche Aufwendungen	-23.356.859,84	-28.946
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	-1.845,01	-122
Zwischensumme - Betriebserfolg	85.727.087,55	71.881
Erträge aus Beteiligungen	19.995.960,00	0
davon aus verbundenen Unternehmen	19.995.960,00	0
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	24.406.606,42	20.528
davon aus verbundenen Unternehmen	10.021.498,59	7.358
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	1.876.378,74	0
Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	-813.278,36	-5.476
davon Abschreibungen	-64.908,90	-68
davon Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen	-748.369,46	-5.408
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-27.528.774,64	-20.033
davon betreffend verbundene Unternehmen	-315.531,64	-2.546
Zwischensumme - Finanzerfolg	17.936.892,16	-4.981
Ergebnis vor Steuern	103.663.979,71	66.900

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-20.685.674,59	-16.307
Ergebnis nach Steuern	82.978.305,12	50.593
JAHRESÜBERSCHUSS	82.978.305,12	50.593
GEWINN-/VERLUSTÜBERRECHNUNG GEM. § 232 (3)	0,00	-9.975
GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR	38.648.737,61	318.030
BILANZGEWINN	121.627.042,73	358.649

Jahresabschluss

BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH,
Wien

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024,
Lagebericht und Bestätigungsvermerk

Bilanz zum 31. Dezember 2024

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 TEUR	31.12.2024 EUR	31.12.2023 TEUR
Aktiva				
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Rechte und Lizenzen	0,00 0,00	0 0	18.894.936,88 18.894.936,88	18.895 18.895
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	497.249.519,71 4.002,06	594.907 9	1.465.020,38 274.170.653,29	1.465 86.136
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.783.753,94	6.922	275.635.673,67	89.601
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	608.037.276,71	641.838		
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	380.018.583,54	378.444	9.447.468,44	9.447
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	5.532.305,92 0,00	5.532 5.532	389.950.503,06 399.397.971,50	389.951 399.398
3. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	3.299,68	3		
4. rückzahlbare Annullenzuschüsse	7.440.672,60	8.166		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	6.620.100,26	7.467		
5. sonstige Ausleihungen	7.127.700,88	7.834		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	6.465.262,14	7.063		
	400.122.562,62	399.900	815.555.624,78	866.542
	908.159.838,33	941.816	26.747.180,75	28.906
B. Umlaufvermögen				
I. Zur Veräußerung bestimmte Vermögensgegenstände zur Veräußerung bestimmte fertige Bauten, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	17.616.519,53	48.366	68.064,11	114
	17.616.519,53	48.366	24.403.299,19	21.284
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	26.875.625,42 0,00	6.632 0	297.268.172,96	321.074
2. Verrechnung und Forderungen aus der Hausbewirtschaftung davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	53.311.319,05 53.311.319,05	51.652 51.652	104.641.433,29 192.046.739,67	18.402 302.022
3. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	277.789.992,62 0,00	285,511 0	48.864.708,69	55.207
4. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	30.333.757,90 2.922.242,76	13.181 2.560	2.615.914,92 46.048.793,77	2.683 52.324
	388.310.694,99	356,977	819.055,33	2.793
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	9.632.495,09	12.319	231.618,64	1.612
	415.859.769,61	417.661	24.767.034,25	26.443
C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Sonderposten gem. § 39 Abs. 28 WGG	5.178.079,86	5.434	18.790.689,77	20.171
2. sonstige	94.901,03	2.651	62.592.879,58	16.079
	5.272.980,89	8.085	62.592.879,58	18.079
			0,00	0
D. Aktive latente Steuern				
	54.002.255,60	58.177	63.673.336,88	66.909
			28.151,93	699
			14.422,74	11
			351.014,05	1.131
			63.322.324,03	65.777
			498.005.189,69	490.505
			176.009.234,98	48.330
			321.395.954,73	442.176
	1.383.294.784,43	1.425.741	1.383.294.784,43	1.425.741

Passiva

A. Eigenkapital

I. Stammkapital
eingefordertes und einbezahltes Stammkapital
gezeichnetes Stammkapital

II. Kapitalrücklagen

1. gebundene

2. nicht gebundene

III. Gewinnrücklagen

1. gesetzliche Rücklage

2. andere Rücklagen (freie Rücklagen)

IV. Bilanzgewinn

davon Gewinnvortrag

B. Sonderposten zum Anlagevermögen

C. Rückstellungen

1. Rückstellungen für Außerungen

2. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung

3. Steuerrückstellungen

4. sonstige Rückstellungen

D. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr

davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr

2. Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften

davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr

davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr

3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr

davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr

4. Verrechnung und Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung

davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr

davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr

5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr

davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr

6. sonstige Verbindlichkeiten

davon aus Steuern

davon im Rahmen der sozialen Sicherheit

davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr

davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr

davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr

davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
	EUR	TEUR
1. Umsatzerlöse	117.548.096,45	99.520
2. Veränderung des Bestands an zur Veräußerung bestimmten Vermögensgegenständen	-30.767.837,27	3.366
3. sonstige betriebliche Erträge:		
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	81.350.046,10	74.101
<i>davon Zuschreibungen</i>	26.622,05	0
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.500.292,46	3.612
c) übrige	2.612.287,58	2.245
	<u>86.462.626,14</u>	<u>79.958</u>
4. Aufwendungen für bezogene Herstellungsleistungen	-50.937.768,37	-68.846
5. Personalaufwand:		
a) Löhne	-177.055,39	-145
b) Gehälter	-831.934,99	-863
c) soziale Aufwendungen	-630.614,60	-607
<i>davon Aufwendungen für Altersversorgung</i>	-500.000,00	0
<i>davon für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen</i>	-8.378,61	-489
<i>davon für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge</i>	-99.637,30	-101
	<u>-1.639.604,98</u>	<u>-1.614</u>
6. Abschreibungen:		
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-10.929.461,33	-10.971
<i>davon außerplanmäßige Abschreibungen</i>	-6.200,34	-191
<i>davon Auflösung Investitionszuschüsse</i>	2.116.854,84	2.568
b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens	-652.103,25	-584
	<u>-11.581.564,58</u>	<u>-11.555</u>
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 16 fallen	-1.845,01	-122
b) übrige	-23.355.014,83	-28.825
	<u>-23.356.859,84</u>	<u>-28.946</u>
8. Zwischensumme aus 1. bis 7. (Betriebserfolg)	85.727.087,55	71.881
9. Erträge aus Beteiligungen	19.995.960,00	0
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	19.995.960,00	0
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	24.406.606,42	20.528
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	10.021.498,59	7.358
11. Erträge aus der Zuschreibung zu Finanzanlagen	1.876.378,74	0
12. Aufwendungen aus Finanzanlagen	-813.278,36	-5.476
<i>davon Abschreibungen</i>	-813.278,36	-5.476
<i>davon Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen</i>	-748.369,46	-5.408
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-27.528.774,64	-20.033
<i>davon betreffend verbundene Unternehmen</i>	-315.531,64	-2.546
14. Zwischensumme aus 9. bis 13. (Finanzergebnis)	17.936.892,16	-4.981
15. Zwischensumme aus 8. und 14. (Ergebnis vor Steuern)	103.663.979,71	66.900
16. Steuern vom Einkommen	-20.685.674,59	-16.307
<i>davon latente Steuern</i>	-4.174.800,98	540
17. Ergebnis nach Steuern	82.978.305,12	50.593
18. Umgründungsergebnis	0,00	-9.975
19. Jahresüberschuss	82.978.305,12	40.618
20. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	38.648.737,61	318.030
21. Bilanzgewinn	121.627.042,73	358.649

**Anhang für das Geschäftsjahr vom 01. Jänner bis zum 31. Dezember 2024 der
BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH**

Der vorliegende Jahresabschluss der BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH umfasst das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2024 bis zum 31. Dezember 2024.

Der Jahresabschluss der BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH 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

Immaterielle Vermögensgegenstände werden nur dann in der Bilanz angesetzt, wenn sie entgeltlich erworben wurden. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger und gegebenenfalls außerplanmäßiger Abschreibungen. Außerplanmäßige Abschreibungen auf einen zum Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderung voraussichtlich von Dauer ist.

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. Die Gebäude werden ab dem Jahr 2001 als Folge des Ausscheidens aus der Gemeinnützigkeit mit 2 % p.a. abgeschrieben. Die planmäßigen Abschreibungen werden im Jahr des Zugangs oder Abgangs linear pro rata temporis vorgenommen.

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 26.622,05 (Vorjahr: TEUR 0) zugeschrieben.

Die Abschreibungssätze für die Betriebs- und Geschäftsausstattung betragen zwischen 8 % und 11 %. 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 die Aktivierung von Fremdkapitalzinsen wird Gebrauch gemacht. Im aktuellen Geschäftsjahr wurden, wie im Vorjahr, keine Fremdkapitalzinsen aktiviert.

Finanzanlagen werden mit den Anschaffungskosten oder dem allfälligen niedrigeren beizulegenden Wert zum Bilanzstichtag angesetzt. Abwertungen werden nur bei dauerhafter Wertminderung vorgenommen.

Die rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse sowie die unter den sonstigen Ausleihungen enthaltenen Kaufpreisstundungen, Schuldübernahmen und zur Wohnraumschaffung gegebenen Darlehen werden mit den jeweils zum Stichtag aushaftenden Salden ausgewiesen. Bei nachhaltigen Wertminderungen wird auf den niedrigeren beizulegenden Wert abgewertet.

1.2 Umlaufvermögen

Die Herstellungskosten der **zur Veräußerung bestimmten Vermögensgegenstände** umfassen, neben den verursachungsgerecht zuordenbaren Kosten, anteilige aktivierbare Gemeinkosten der Herstellung sowie die sozialen Aufwendungen gemäß

§ 203 Abs. 3 vorletzter Satz des UGB. Die Aktivierung der Herstellungskosten erfolgt mit den Stunden, die gemäß der internen Kostenrechnung den einzelnen Bauvorhaben zugerechnet werden. Die Bewertung der den Bauvorhaben zugeordneten Stunden erfolgt zu Stundensätzen, die auf Basis der geplanten Normalbeschäftigung ermittelt werden. Zinsen für Fremdkapital, das zur Finanzierung der Herstellung verwendet wird, werden im Rahmen der Herstellungskosten nicht berücksichtigt.

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 pauschale Einzelwertberichtigungen 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

In der Gesellschaft waren seit 1.1.2016 aufgrund eines Betriebsübergangs nur noch Hausbesorger (Arbeiter) beschäftigt. Seit März 2019 ist zusätzlich auch ein Geschäftsführer beschäftigt. 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 jeweils zum Stichtag 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 ungewisse Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach vernünftiger unternehmerischer Beurteilung erforderlich sind. 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 Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen belaufen sich für das kommende Geschäftsjahr auf EUR 236.265,81 (Vorjahr: TEUR 235) und für die folgenden fünf Geschäftsjahre auf EUR 1.018.567,22 (Vorjahr: TEUR 1.059).

2 Erläuterungen zur Bilanz

2.1 Anlagevermögen

Die Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellungskosten und der kumulierten Abschreibungen sind aus dem diesem Anhang angeschlossenen Anlagenspiegel (Beilage) 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 Süd GmbH	Villach	293.247.615,56	99,98	202.714	45.421
"Heller Fabrik" Liegenschaftsverwertungs GmbH	Wien	1,00	5,10	20.899	975
BUWOG Linke Wienzeile 280 GmbH	Wien	5.630.148,00	90,00	-3.186	-1.505
BUWOG Pfeiffergasse 3-5 GmbH	Wien	1.785,00	5,10	4.602	210
BUWOG Rathausstraße GmbH	Wien	28.689.335,25	90,00	26.337	587
BUWOG Kassel I GmbH & Co KG**	Bochum	15.778.437,09	94,90	18.522	1.383
BUWOG Kassel II GmbH & Co KG**	Bochum	2.920.874,43	94,90	0	-244
BUWOG – Berlin I GmbH & Co KG**	Bochum	11.111.096,02	94,90	8.038	-468
BUWOG – Berlin Kreuzberg I GmbH & Co KG**	Bochum	1.143.319,13	94,90	2.323	1.124
BUWOG – Kiel I GmbH & Co KG**	Bochum	7.537.823,01	94,90	10.761	921
BUWOG – Kassel Verwaltungs GmbH	Bochum	27.000,00	100,00	113	8
BUWOG Bernreiterplatz 13 GmbH	Wien	70.928,78	10,00	1.309	-132
BUWOG Baranygasse 7 GmbH	Wien	0,00	90,00	-4.162	-1.652
BUWOG Heiligenstädter Lände 29 GmbH & Co KG**	Wien	4.904.225,18	94,00	1.424	440
BUWOG Turnergasse 9 GmbH	Wien	8.948.601,53	90,00	-1.045	-759
Brunn am Gebirge Realbesitz GmbH	Wien	7.393,56	100,00	7	-3

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

** Es handelt sich um Kommanditanteile

Anteile an verbundenen Unternehmen zum 31.12.2023:

Gesellschaft	Sitz	Buchwert in TEUR	Anteil am Eigenkapital in %	Eigenkapital in TEUR*	Jahresergebnis nach Steuern in TEUR*
BUWOG Süd GmbH	Villach	292.548	99,98	176.593	8.960
"Heller Fabrik" Liegenschaftsverwertungs GmbH	Wien	0	5,10	20.899	975
BUWOG Linke Wienzeile 280 GmbH	Wien	5.762	90,00	-1.681	-818
BUWOG Pfeiffergasse 3-5 GmbH	Wien	2	5,10	4.392	219
BUWOG Rathausstraße GmbH	Wien	26.813	90,00	25.750	22
BUWOG Kassel I GmbH & Co KG*	Bochum	15.778	94,90	17.139	1.432
BUWOG Kassel II GmbH & Co KG*	Bochum	2.921	94,90	0	49
BUWOG – Berlin I GmbH & Co KG*	Bochum	11.111	94,90	8.506	-299
BUWOG – Berlin Kreuzberg I GmbH & Co KG*	Bochum	1.143	94,90	1.201	79
BUWOG – Kiel I GmbH & Co KG*	Bochum	7.538	94,90	9.925	943
BUWOG – Kassel Verwaltungs GmbH	Bochum	27	100,00	104	7
BUWOG Bernreiterplatz 13 GmbH	Wien	71	10,00	1.441	-176
BUWOG Baranygasse 7 GmbH	Wien	143	90,00	-2.510	-1.106
BUWOG Heiligenstädter Lände 29 GmbH & Co KG*	Wien	5.158	94,00	984	60
BUWOG Turnergasse 9 GmbH	Wien	9.419	90,00	-286	-595
Brunn am Gebirge Realbesitz GmbH	Wien	10	100,00	10	-3

* Es handelt sich um Kommanditanteile

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. Die Abgänge in Höhe von EUR 253.800,00 betreffen eine nachträgliche Kaufpreisanpassung.

2.1.1.2 Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen betragen wie im Vorjahr EUR 5.532.305,92. Diese haben zur Gänze eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr (Vorjahr: zur Gänze eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr).

2.1.1.3 Rückzahlbare Annuitätenzuschüsse

Der Saldo der rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse an Wohnbauförderungsgeber beträgt zum Bilanzstichtag EUR 7.440.672,60 (Vorjahr: TEUR 8.166), davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr ein Nettobetrag, nach Wertberichtigungen, von EUR 820.572,34 (Vorjahr: TEUR 705). Es werden hier die – aufgrund von rückzahlbaren öffentlichen Förderungen – vorläufig nicht an Mieter vorgeschriebenen Mietentgelte evident gehalten. Die Einforderung dieser gestundeten Verbindlichkeiten erfolgt nach gänzlicher Tilgung der Baudarlehen durch die dann freiwerdende Entgeltkomponente. Die Entwicklung des Postens ist im Anlagenspiegel (Beilage) dargestellt.

2.1.1.4 Sonstige Ausleihungen

Die sonstigen Ausleihungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 TEUR
Kaufpreisstundungen aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen	3.849.014,91	4.359
Gegebene Darlehen	177.070,37	204
Schuldübernahmen im Zuge des Mietwohnungsverkaufs	3.101.615,60	3.271
	7.127.700,88	7.834
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	642.438,74	751

2.2 Umlaufvermögen

2.2.1 Forderungen

2.2.1.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten vor allem Forderungen aus dem Verkauf von Neubaueigentumswohnungen, aus offenen Mieten und aus der Verwaltung von Wohnungseigentumsgemeinschaften. Für überfällige Mietenforderungen werden auf Basis der Erfahrungen aus der Vergangenheit

pauschale Einzelwertberichtigungen in Höhe von EUR 504.421,48 (Vorjahr: TEUR 685) bilanziert.

2.2.1.2 Verrechnung und Forderungen aus der Hausbewirtschaftung

Hier sind Abgrenzungen aus von der Gesellschaft vorfinanzierten Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen für Objekte, die dem WGG unterliegen, in Höhe von EUR 53.311.319,05 (Vorjahr: TEUR 51.652) enthalten. Diese Vorfinanzierungen werden durch die im Rahmen der Mietentgelte gemäß WGG zukünftig verrechenbaren Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge ausgeglichen. Aus Vorsichtsgründen wird eine Wertberichtigung dieser Forderung nach der durchschnittlichen Leerstandsrate in Höhe von EUR 3.601.387,18 (Vorjahr: TEUR 3.387) bilanziert.

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
Zinsforderungen	247.882,23	247
Cashpooling*	275.637.916,14	283.145
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.904.194,25	397
Sonstige Forderungen	0,00	1.722
	277.789.992,62	285.511

* 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 vor allem Forderungen aus dem Verkauf von Bestandswohnungen und Bestandsobjekten in Höhe von EUR 23.570.885,97 (Vorjahr: TEUR 7.924) ausgewiesen; Ende des Geschäftsjahres 2023 wurde das Wohnprojekt in der Laxenburger Straße in Wien fertiggestellt. Zudem werden in dieser Position Steuern in Höhe von EUR 210.298,54 (Vorjahr: TEUR 1.763) sowie aus der WEG-Rücklage in Höhe von EUR 2.922.243,76 (Vorjahr: TEUR 2.560) ausgewiesen. In den sonstigen Forderungen und Vermögensgegenständen sind Erträge in Höhe von

EUR 23.580.375,52 (Vorjahr: TEUR 8.577) enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam sind.

2.2.1.5 Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

In den liquiden Mitteln sind von Mietern eingehobene Kautionen in Höhe von EUR 2.306.668,00 (Vorjahr: TEUR 2.287) enthalten. Diese Kautionen unterliegen den mietrechtlichen Verwendungsbeschränkungen.

2.3 Rechnungsabgrenzungsposten

2.3.1 Sonderposten gem. § 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 mit 1 % pro Jahr abgeschrieben. Die buchmäßige Darstellung der sich aus obiger Berechnung ergebenden zusätzlichen Verpflichtung hat gemäß § 39 Abs. 28 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) über Verbindlichkeiten (Posten "Sonstige Verbindlichkeiten") und einen Sonderposten im Bereich der "Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten" zu erfolgen. Die Abschreibung im Geschäftsjahr beläuft sich auf EUR 69.624,43 (Vorjahr: TEUR 72). Die Abgänge aufgrund von Wohnungsverkäufen und aus Umfinanzierungen betragen EUR 186.050,75 (Vorjahr: TEUR 176).

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 TEUR
Sachanlagen	176.332.968,01	184.170
Aktive Rechnungsabgrenzung	-3.532.319,63	-3.700
Sonderposten zum Anlagevermögen	26.252.838,08	28.375
Abfertigungsrückstellung	68.084,11	163
Rückstellungen	6.703.008,44	5.523
Finanzverbindlichkeiten	7.199.953,40	8.193
Finanzierungsbeiträge	18.702.386,91	27.082
Zuschreibungsrücklage § 124b Z 270 EStG	-1.777.576,65	-1.835
Summe	229.949.342,67	247.971
davon aktive latente Steuern	52.888.348,82	57.033
Personengesellschaften Österreich	3.875.752,84	3.980
davon aktive latente Steuern	891.423,15	915
Personengesellschaften Deutschland	1.405.899,74	1.444
davon aktive latente Steuern	222.483,63	229
Aktive latente Steuern GESAMT	54.002.255,60	58.177

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	18.894.936,88	89.600.593,05	399.397.971,50	358.648.737,61	866.542.239,04
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	-320.000.000,00	-320.000.000,00
Großmutter- zuschüsse	0,00	700.000,00	0,00	0,00	700.000,00
Einbringung	0,00	185.335.080,62	0,00	0,00	185.335.080,62
Jahresüber- schuss 2024	0,00	0,00	0,00	82.978.305,12	82.978.305,12
Stand am 31.12.2024	18.894.936,88	275.635.673,67	399.397.971,50	121.627.042,73	815.555.624,78

Die Kapitalrücklagen entfallen in Höhe von EUR 1.465.020,38 (Vorjahr: TEUR 1.465) auf gebundene Kapitalrücklagen und in Höhe von EUR 274.170.653,29 (Vorjahr: TEUR 88.136) auf nicht gebundene Kapitalrücklagen.

Die Zugänge im aktuellen Geschäftsjahr sind auf einen Großmutterzuschuss der BUWOG Holding GmbH (FN 212163 f) in eine Enkelgesellschaft in Höhe von EUR 700.000,00, sowie auf die Einbringung mehrerer Ausleihungen an verbundene Unternehmen durch die BUWOG Holding GmbH, Wien, (FN 212163 f) in die BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH in Höhe von EUR 185.355.080,62 zurückzuführen.

2.6 Ergebnisverwendung

Im Rahmen der Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 wird die nunmehrige Geschäftsführung vorschlagen, eine Ausschüttung in der Höhe von EUR 120.000.000,00 (Vorjahr: TEUR 120.000 und Sonderdividende TEUR 200.000) durchzuführen und den restlichen Bilanzgewinn in Höhe von EUR 1.627.042,73 auf neue Rechnung vorzutragen. Aufgrund des Bestehens ausreichender jederzeit auflösbarer Rücklagen besteht keine Ausschüttungssperre im Sinne von § 235 Abs. 2 UGB.

2.7 Sonderposten zum Anlagevermögen

Die gemäß dem Wiener Wohnbauförderungsgesetz an die BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH vergebenen Baukostenzuschüsse werden als

Sonderposten zum Anlagevermögen ausgewiesen und entsprechend der Nutzungsdauer des jeweiligen Anlageguts linear aufgelöst. Die Auflösung im Geschäftsjahr beläuft sich unter Berücksichtigung von Effekten aus Anlagenverkäufen auf EUR 2.158.919,53 (Vorjahr: TEUR 2.561).

2.8 Rückstellungen

2.8.1 Rückstellungen für Hausbewirtschaftung

Darin sind die gemäß WGG vereinnahmten, angesparten und noch nicht verwendeten zweckgewidmeten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge der Mietobjekte der Gesellschaft erfasst, soweit diese nicht-rückzahlungspflichtige Beträge betreffen. Die Rückstellung beträgt zum Stichtag EUR 24.403.299,19 (Vorjahr: TEUR 21.284).

2.8.2 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 TEUR
noch nicht fakturierte Lieferungen und Leistungen	552.272,35	697
nicht konsumierte Urlaube	52.925,96	4
Prämien- und variable Gehaltsbestandteile	55.753,53	55
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	124.421,50	79
Rechtsstreitigkeiten	15.940.389,13	16.467
Drohverluste aus Zinsderivaten	1.648.613,58	1.021
	18.374.376,05	18.323

2.9 Verbindlichkeiten

2.9.1 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind um EUR 23.786.098,04 auf EUR 297.288.172,96 (Vorjahr: TEUR 321.074) gesunken. Davon sind 99,63 % (Vorjahr: 99,29 %) mit Pfandrechten besichert, dies entspricht EUR 296.197.421,53 (Vorjahr: TEUR 318.785). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Laufzeit von mehr als fünf Jahren betragen EUR 140.213.286,11 (Vorjahr: TEUR 160.197).

2.9.2 Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften dienen der langfristigen Finanzierung des Immobilienvermögens. Aufgrund von Sondertilgungen, laufenden Tilgungen, geringfügiger Aufnahme sowie Zinsen sind die Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften um EUR 6.342.353,94 auf EUR 48.864.708,69 (Vorjahr: TEUR 55.207) gesunken. Davon sind 92,94 % (Vorjahr: 92,79 %) mit Pfandrechten besichert, dies entspricht EUR 45.416.077,09 (Vorjahr: TEUR 51.228). Die Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften mit einer Laufzeit von mehr als fünf Jahren betragen EUR 36.677.639,48 (Vorjahr: TEUR 43.553).

2.9.3 Verrechnung und Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung

Diese Position enthält im Wesentlichen

- Kautionen in Höhe von EUR 2.959.629,59 (Vorjahr: TEUR 2.956) und
- rückzahlungspflichtige Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge der Mieter von EUR 20.864.364,26 (Vorjahr: TEUR 22.399), die im Falle einer nicht fristgerechten gesetzlich normierten Instandhaltungsmaßnahme rückzahlbar wären.

Die Verrechnung und Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung mit einer Laufzeit von mehr als fünf Jahren betragen EUR 11.587.265,22 (Vorjahr: TEUR 12.433).

2.9.4 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 TEUR
Steuerumlage	16.843.722,79	15.922
Cashpooling*	43.869.245,16	0
Umsatzsteuerorganschaft	312.992,68	332
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.566.918,95	1.825
	62.592.879,58	18.079

* Ein Teil des Cashpoolings gegenüber der BUWOG Holding GmbH weist einen negativen Saldo auf.

2.9.5 Sonstige Verbindlichkeiten

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten werden vor allem erhaltene Grund- und Baukostenbeiträge (Finanzierungsbeiträge) in Höhe von EUR 60.999.666,46 (Vorjahr: TEUR 63.308) ausgewiesen. Diese werden gemäß § 17 Abs. 4 WGG grundsätzlich mit 1 % p.a. verwohnt und ertragswirksam erfasst.

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

Die sonstigen Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von mehr als fünf Jahren betragen EUR 57.429.070,61 (Vorjahr: TEUR 59.700).

2.10 Haftungsverhältnisse

Von der Gesellschaft wurden Patronats-, Haftungs- und Garantieerklärungen in Höhe von EUR 267.621.456,36 (Vorjahr: TEUR 70.186) abgegeben, dabei handelt es sich in Höhe von EUR 264.450.529,08 (Vorjahr: TEUR 66.426) um Haftungen für verbundene Unternehmen zugunsten Dritter.

Die BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH haftet für neu abgeschlossene Finanzierungsvereinbarungen durch Töchtergesellschaften und hat zur Besicherung dieser Kreditverbindlichkeiten Sicherheiten in Form einer EUR 200 Mio. simultanen Höchstbetragshypothek auf in Summe 141 ihrer Liegenschaften bestellt.

2.11 Finanzderivate

Zum 31. Dezember 2024 bestanden folgende Zinsswaps:

	Variables Element	Referenzwert 31.12.2024 EUR	Marktwert 31.12.2024 EUR	Fixierter Zinssatz in %	Laufzeitende
Bank Austria	3-M-Euribor	0,00	0,00	0,064	31.12.2034
RLB Wien-NOE	6-M-Euribor	17.680.536,26	-147.609,50	2,540	30.11.2036
RLB Wien-NOE	6-M-Euribor	114.750.000,00	15.630,85	0,985	02.01.2025
RLB Wien-NOE	6-M-Euribor	14.733.790,00	-93.081,15	2,505	28.11.2036
RLB Wien-NOE	6-M-Euribor	12.561.000,00	-334.928,07	3,108	30.09.2031
RLB Wien-NOE	6-M-Euribor	22.839.000,00	-608.956,44	3,108	30.09.2031
Hypo Steiermark	6-M-Euribor	12.000.000,00	-132.673,44	2,499	31.12.2036
Hypo Steiermark	6-M-Euribor	11.985.000,00	-331.364,98	3,090	30.09.2031
Bank Austria	3-M-Euribor	122.004.950,00	10.461.059,28	1,322	05.10.2031
RLB Wien-NOE	6-M-Euribor	200.000.000,00	450.034,86	2,301	30.11.2036
		<u>528.554.276,26</u>	<u>9.278.111,41</u>		

Zum 31. Dezember 2023 bestanden folgende Zinsswaps:

	Variables Element	Referenzwert 31.12.2023 EUR	Marktwert 31.12.2023 EUR	Fixierter Zinssatz in %	Laufzeitende
Bank Austria	3-M-Euribor	84.151.058,00	12.785.329,44	0,064	31.12.2034
RLB Wien-NOE	6-M-Euribor	18.857.450,26	152.918,84	2,540	30.11.2036
RLB Wien-NOE	6-M-Euribor	116.775.000,00	2.768.222,99	0,985	02.01.2025
RLB Wien-NOE	6-M-Euribor	15.714.550,00	161.964,79	2,505	28.11.2036
RLB Wien-NOE	6-M-Euribor	14.023.000,00	-255.556,35	3,108	30.09.2031
RLB Wien-NOE	6-M-Euribor	25.497.000,00	-464.645,58	3,108	30.09.2031
Hypo Steiermark	6-M-Euribor	13.000.000,00	-4.076,36	2,499	31.12.2036
Hypo Steiermark	6-M-Euribor	13.379.000,00	-296.981,01	3,090	30.09.2031
		<u>301.397.058,26</u>	<u>14.847.176,76</u>		

Derivate werden als freistehende Finanzinstrumente bilanziert und werden lediglich verwendet, um bestehende Risiken aus künftigen Zinssatzänderungen zu vermindern. Sämtliche Derivatgeschäfte wurden mit Kreditinstituten guter Bonität abgeschlossen. Eine Bewertungseinheit zwischen dem Grundgeschäft (Kredit) und dem Derivat wurde nicht hergestellt. Zum Stichtag sich ergebende negative Marktwerte der abgeschlossenen Zinsswaps werden in den sonstigen Rückstellungen als

Drohverlustrückstellungen und gegengleich ergebniswirksam im Finanzergebnis erfasst. Positive Marktwerte bleiben infolge des imparitätischen Realisationsprinzips unberücksichtigt.

Zum 31. Dezember 2024 betrug der negative Marktwert EUR 1.648.613,58 (Vorjahr: TEUR 1.021). Die Zuführung erfolgte in der Rückstellung für drohende Verluste. Die unbaren Aufwendungen und Erträge aus der Veränderung der Rückstellung sind in den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen bzw. Zinsen und ähnlichen Aufwendungen erfasst.

Die Berechnung des beizulegenden Zeitwerts der Zinsswaps erfolgt durch die Diskontierung zukünftiger Zahlungsströme auf Basis kapitalwertorientierter Bewertungsverfahren. Die Zinssätze für die Diskontierung der künftigen Zahlungsströme werden anhand einer am Markt beobachtbaren Zinskurve ermittelt. Bei der Bewertung von Derivaten fließen zur Bewertung des Ausfallrisikos, Ausfallwahrscheinlichkeiten, Annahmen über Ausfallquoten sowie die zum Zeitpunkt des angenommenen Ausfalls aushaftende Beträge ein.

3 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 1.1. bis 31.12.2024

3.1 Umsatzerlöse

	1.1.-31.12.2024 EUR	1.1.-31.12.2023 TEUR
Miet- und Betriebskostenerträge aus der Hausbewirtschaftung einschließlich Finanzierungsbeiträge, Mietzinsvorauszahlungen und Betriebskostenverrechnung	66.231.552,13	65.719
Erlöse aus dem Verkauf von Neubaueigentumswohnungen	40.404.682,11	22.526
Kostenersatz	28.896,31	18
Erträge aus der Betreuungstätigkeit	7.061.944,15	6.611
IC-Erlöse	3.669.653,22	4.235
Sonstige Umsatzerlöse	151.368,53	411
	117.548.096,45	99.520

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 EUR	1.1.-31.12.2023 TEUR
Erträge aus dem Einzelwohnungsverkauf	81.323.424,05	74.101
Erträge aus der Zuschreibung zum Anlagevermögen	26.622,05	0
	81.350.046,10	74.101

3.3 Aufwendungen für bezogene Herstellungsleistungen

Die Aufwendungen für bezogene Herstellungsleistungen setzen sich wie folgt zusammen:

	1.1.-31.12.2024 EUR	1.1.-31.12.2023 TEUR
Betriebskosten	22.574.868,36	21.876
Instandhaltungsaufwendungen	20.305.581,03	20.459
Sonstige Aufwendungen	8.057.318,98	26.511
	<u>50.937.768,37</u>	<u>68.846</u>

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

	1.1.-31.12.2024 EUR	1.1.-31.12.2023 TEUR
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	13.040.115,83	13.349
Außerplanmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	6.200,34	191
Auflösung von Investitionszuschüssen	-2.116.854,84	-2.568
Abschreibungen und Ausbuchung von Forderungen	652.103,25	584
	<u>11.581.564,58</u>	<u>11.555</u>

3.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	1.1.-31.12.2024 EUR	1.1.-31.12.2023 TEUR
Steuern, nicht v. Einkommen und Ertrag	1.845,01	122
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	613.753,31	554
Intercompany Verwaltungsaufwendungen	12.293.001,19	12.678
Aufwendungen für Beratung	474.622,67	714
EDV-Aufwendungen	268.983,86	365
Sonstiges	9.704.653,80	14.513
	23.356.859,84	28.946

3.7 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge setzten sich wie folgt zusammen:

	1.1.-31.12.2024 EUR	1.1.-31.12.2023 TEUR
Zinsen von Kreditinstituten	90.427,53	21
Zinsen von verbundenen Unternehmen	10.021.498,59	7.358
Zinsen aus Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	1.853.943,51	1.862
Erträge aus Zinsderivaten	12.274.168,82	11.119
Sonstige	166.567,97	168
	24.406.606,42	20.528

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 ähnlichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	1.1.-31.12.2024 EUR	1.1.-31.12.2023 TEUR
Zinsen für Bank- und Förderkredite	15.086.567,36	12.052
Zinsen gegenüber verbundenen Unternehmen	315.531,64	2.546
Aufwendungen für Zinsderivate	11.883.839,31	5.299
Haftungsprovisionen	96.109,09	110
Sonstige	146.727,24	26
	27.528.774,64	20.033

3.9 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Seit dem Geschäftsjahr 2020 ist die Gesellschaft 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.

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 Gruppenträgerin 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.

Die Steuern vom Einkommen setzen sich wie folgt zusammen:

	1.1.-31.12.2024 EUR	1.1.-31.12.2023 TEUR
Steuern Vorjahre	456.802,21	25
Steuerumlage Gruppenbesteuerung Geschäftsjahr	-16.967.675,82	-16.872
Latenter Steueraufwand	-4.174.800,98	540
	<u>-20.685.674,59</u>	<u>16.307</u>

3.10 Anwachsungsverlust

Aus der Anwachsung der BUWOG Schweidlgasse 30 GmbH & Co KG, Wien, (FN 501071 w) ist im Geschäftsjahr 2023 ein Verlust in Höhe von EUR 6.372.410,09 entstanden und aus der Anwachsung der BUWOG Bruno-Marek-Allee 22 GmbH & Co KG, Wien, (FN 513947 f) ein Verlust in Höhe von EUR 3.602.181,11. Der Ausweis erfolgt in der Gewinn- und Verlustrechnung nach dem Ergebnis nach Steuern.

4 Sonstige Angaben

4.1 Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Unter Berücksichtigung der Teilzeitbeschäftigten und der Zu- und Abgänge betrug der durchschnittliche aktive Mitarbeiterstand (Vollzeitäquivalente) im Geschäftsjahr 1 Angestellter (Vorjahr: 1), 3 Hausbesorger und Anlagenbetreuer (Vorjahr: 3) und 1 freie Dienstnehmer (Vorjahr: 4).

4.2 Konzernverhältnisse

Die BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH, Wien, wird in den Konzernabschluss der Vonovia SE, DE-44803 Bochum, Universitätsstraße 133, für den größten und kleinsten Kreis von Unternehmen einbezogen, welcher beim deutschen Unternehmensregister bekannt gemacht wird und auf der Website der Konzernmutter abrufbar ist.

4.3 Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Die administrative Verwaltung wird von der Konzernmutter BUWOG Group GmbH durchgeführt; für Personal-, IT- und sonstige Leistungen wird eine Konzernumlage verrechnet.

4.4 Aufwendungen für Leistungen des Abschlussprüfers

Die Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen EUR 152.850,00 (Vorjahr: TEUR 120) und betrafen zur Gänze Prüfungsleistungen und prüfungsnahen 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, mit Ausnahme von Mag. Daniel Joachim Riedl, erhielten für ihre Tätigkeit als Geschäftsführer der Gesellschaft keine Vergütung. Für Mag. Daniel Joachim Riedl wird von der Schutzklausel gemäß § 242 Abs. 4 UGB Gebrauch gemacht.

Zum 31.12.2024 bestanden, wie im Vorjahr, keine Kredite oder Vorschüsse an die Geschäftsführung noch wurden Haftungen zugunsten dieses Personenkreises übernommen.

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Geschäftsführer bestellt:

Mag. Daniel Joachim RIEDL

Andreas HOLLER, B.Sc.

Mag. Kevin TÖPFER

Martin PUCKL

Wien, am 25. Juni 2025

Die Geschäftsführer

DocuSigned by:


4F5AB340D0C4C2...

Mag. Daniel Joachim Riedl

DocuSigned by:

52CE5F65C4964CC...

Andreas Holler, B.Sc.

DocuSigned by:

0C18B5D3F69F4DD...

Mag. Kevin Töpfer

DocuSigned by:

488A2077503F4AD...

Martin Puckl