



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 127784v

FIRMA

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft mbH
Wien

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

25.09.2025

UNTERZEICHNET VON

Dr. rer. soc. oec. Mathias Walter Moser, geb 04.01.1980
am 24.09.2025

PRÜFWERT: 92298ffa1281ac0a8ae3c20466b8cf0f

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	339.790.970,74	355.076
Anlagevermögen	228.729.822,16	224.026
Sachanlagen	227.641.113,27	222.943
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	227.634.474,84	222.933
davon Grundwert	27.658.901,09	25.097
Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.638,43	10
Finanzanlagen	1.088.708,89	1.083
Anteile an verbundenen Unternehmen	47.258,74	47
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	1.041.450,15	1.036
Umlaufvermögen	97.350.146,71	117.086
Vorräte	18.447.073,20	49.290
unfertige Erzeugnisse	111.334,96	0
fertige Erzeugnisse und Grundstücke	18.335.738,24	49.290
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	64.491.500,63	46.313
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	55.588.222,21	44.550
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	7.490.713,44	11
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.412.564,98	1.753
Guthaben bei Kreditinstituten	14.411.572,88	21.482
Rechnungsabgrenzungsposten	1.991.698,00	2.017
Aktive latente Steuern	11.719.303,87	11.948
PASSIVA	339.790.970,74	355.076
Eigenkapital	54.624.164,09	50.711
eingefordertes Stammkapital	4.000.000,00	4.000
Stammkapital	4.000.000,00	4.000
davon eingezahlt	4.000.000,00	4.000
Kapitalrücklagen	15.072.284,79	15.072
gebundene	97.613,46	98
nicht gebundene	14.974.671,33	14.975
Gewinnrücklagen	35.551.879,30	31.639
satzungsmäßige Rücklagen	1.104.278,58	1.104
andere Rücklagen (freie Rücklagen)	34.447.600,72	30.535
Rückstellungen	7.180.833,90	5.506
Rückstellungen für Abfertigungen	84.387,52	83
Rückstellungen für Pensionen	4.232.855,74	4.053
sonstige Rückstellungen	2.863.590,64	1.370
Verbindlichkeiten	276.287.292,50	298.859
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	276.287.292,50	298.859
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	220.851.628,03	248.896
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	220.851.628,03	248.896
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	24.863.157,69	23.652
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	24.863.157,69	23.652

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	15.018.184,54	10.226
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	15.018.184,54	10.226
sonstige Verbindlichkeiten	15.554.322,24	16.085
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	15.554.322,24	16.085
Rechnungsabgrenzungsposten	1.698.680,25	0

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Umsatzerlöse	53.075.702,68	39.056
andere aktivierte Eigenleistungen	171.831,98	1.555
sonstige betriebliche Erträge	2.422.076,11	9.349
übrige	2.422.076,11	9.349
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-11.742.853,32	-12.908
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-11.742.853,32	-12.908
Personalaufwand	-565.020,47	-409
Löhne	-6.223,80	-19
Gehälter	-225.462,32	-226
soziale Aufwendungen	-333.334,35	-163
davon Aufwendungen für Altersversorgung	-290.318,10	-120
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-3.249,75	-8
Abschreibungen	-8.430.055,54	-5.852
auf Sachanlagen	-8.430.055,54	-5.852
sonstige betriebliche Aufwendungen	-22.558.519,52	-23.450
Zwischensumme - Betriebserfolg	12.373.161,92	7.341
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	574.366,97	650
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-7.436.639,22	-6.687
Zwischensumme - Finanzerfolg	-6.862.272,25	-6.037
Ergebnis vor Steuern	5.510.889,67	1.305
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.598.073,51	-273
Ergebnis nach Steuern	3.912.816,16	1.032
JAHRESÜBERSCHUSS	3.912.816,16	1.032
ZUWEISUNG ZU GEWINNRÜCKLAGEN	-3.912.816,16	-1.032
BILANZGEWINN	0,00	0

Anlagenspiegel

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.01.2024	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2024	
Anlagevermögen	330.984.580,96	17.670.282,57	0,00	0,00	4.563.591,82	344.091.271,71	
Sachanlagen	329.873.049,97	17.664.788,13	0,00	0,00	4.563.591,82	342.974.246,28	
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	329.846.609,55	17.664.788,13	0,00	0,00	4.563.591,82	342.947.805,86	
davon Grundwert	25.186.404,29	5.805.405,24	0,00	0,00	3.243.788,23	27.748.021,30	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	26.440,42	0,00	0,00	0,00	0,00	26.440,42	
Finanzanlagen	1.111.530,99	5.494,44	0,00	0,00	0,00	1.117.025,43	
Anteile an verbundenen Unternehmen	47.258,74	0,00	0,00	0,00	0,00	47.258,74	
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	1.064.272,25	5.494,44	0,00	0,00	0,00	1.069.766,69	

Anlagenspiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	106.958.191,36	8.403.258,19	0,00	0,00
Sachanlagen	106.929.874,82	8.403.258,19	0,00	0,00
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	106.913.247,95	8.400.083,07	0,00	0,00
davon Grundwert	89.120,21	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.626,87	3.175,12	0,00	0,00
Finanzanlagen	28.316,54	0,00	0,00	0,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	28.316,54	0,00	0,00	0,00

Anlagenpiegel

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.2024
Anlagevermögen	0,00	0,00	115.361.449,55
Sachanlagen	0,00	0,00	115.333.133,01
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	0,00	0,00	115.313.331,02
davon Grundwert	0,00	0,00	89.120,21
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0,00	19.801,99
Finanzanlagen	0,00	0,00	28.316,54
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	0,00	0,00	28.316,54

Anlagenpiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
Anlagevermögen	224.026.389,60	228.729.822,16
Sachanlagen	222.943.175,15	227.641.113,27
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	222.933.361,60	227.634.474,84
davon Grundwert	25.097.284,08	27.658.901,09
Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.813,55	6.638,43
Finanzanlagen	1.083.214,45	1.088.708,89
Anteile an verbundenen Unternehmen	47.258,74	47.258,74
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	1.035.955,71	1.041.450,15

ANHANG 2024

A. ANWENDUNG DER UNTERNEHMENSRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN

Der vorliegende Abschluss 2024 ist nach den Vorschriften des Unternehmensgesetzbuchs (UGB) in der geltenden Fassung aufgestellt worden.

Der Ausweis der einzelnen Posten im Jahresabschluss wurde z.T. gemäß § 23 WGG und der dazu erlassenen Verordnung vorgenommen, da die Gesellschaft gemäß § 39 (6a) WGG bis 31.03.2001 den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) unterlag.

Für Objekte, die bis zu diesem Zeitpunkt errichtet wurden, gelten die zivilrechtlichen Bestimmungen bezüglich der Entgeltrichtlinien des WGG weiter. Dies betrifft insbesondere folgende Posten des Jahresabschlusses:

- Verrechnungen und Forderungen aus der Hausbewirtschaftung (Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge „EVB“)
- Sonderposten gemäß § 39 (28) WGG
- Verrechnungen und Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung sowie Rückstellungen für die Hausbewirtschaftung (Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge)
- Erträge und Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist in Staffelform nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1. Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt. Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten. Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewandt. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Die Ukraine Krise und die damit zusammenhängenden Maßnahmen zur Eindämmung haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Auf die weiteren Ausführungen im Lagebericht zur Ukraine Krise wird ergänzend verwiesen.

Der Vorstand der BWS-Gruppe verfolgte die Entwicklungen in der Ukraine Krise und deren Auswirkungen wie z.B. steigende Energiekosten und Inflation genau, um etwaige Schäden vom Konzern fernzuhalten.

Aus heutiger Sicht gehen wir weiterhin davon aus, dass die WBG wirtschaftlich stabil durch eine auch längere Krise kommen wird. Der Fortbestand des Unternehmens („Going Concern Prämisse“) ist aus heutiger Sicht jedenfalls gegeben.

Auf den Jahresabschluss werden die Rechnungslegungsbestimmungen in der geltenden Fassung angewendet.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die im Geschäftsjahr 2024 oder in einem früheren Geschäftsjahr entstanden sind, wurden berücksichtigt.

Fremdwährungsforderungen wurden mit dem Anschaffungskurs oder dem niedrigeren Devisengeldkurs zum Bilanzstichtag bewertet. Fremdwährungsverbindlichkeiten wurden mit dem Anschaffungskurs oder dem höheren Devisenbriefkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

Zum Bilanzstichtag bestanden weder Fremdwährungsforderungen noch Fremdwährungsverbindlichkeiten.

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

2. Anlagevermögen

I. Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, abzüglich planmäßiger Abschreibungen, bewertet. Die planmäßige Abschreibung wird linear vorgenommen.

Sie beträgt für unbebaute Grundstücke	---
Wohngebäude	50 – 100 Jahre
unternehmenseigenes Miteigentum	50 – 100 Jahre
sonstige Gebäude	50 Jahre

Auf Zugänge in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres wird die volle Jahresabschreibung, auf Zugänge in der zweiten Hälfte die halbe Jahresabschreibung verrechnet.

Außerplanmäßige Abschreibungen werden dann vorgenommen, wenn voraussichtlich dauerhafte Wertminderungen eingetreten sind. Zuschreibungen werden bei wesentlicher Wertaufholung bis zu den fortgeführten Anschaffungskosten vorgenommen.

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

II. Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen sowie die Wertrechte des Anlagevermögens wurden zu Anschaffungskosten oder dem allfällig niedrigeren Wert zum Bilanzstichtag bewertet. Abwertungen werden nur bei dauerhafter Wertminderung vorgenommen.

3. Umlaufvermögen

I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen

Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen wurden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet und unter Beachtung des Niederstwertprinzips zum beizulegenden Wert bilanziert.

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt. Die Forderungen wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet. Die Bewertung der Instandhaltungsvorlagen wurde 2020 auf ein Portfoliomodell unter Berücksichtigung von Instandhaltungszyklen, Kostenvorgaben, Leerständen, Baurechten zur strategischen Steuerung umgestellt und auch im Geschäftsjahr 2024 beibehalten.

4. Rechnungsabgrenzungsposten

Der Sonderposten nach § 39 (28) WGG betrifft die Aufwertung der Finanzierungsbeiträge bzw. Baukostenbeiträge zum 01.01.2001 unter Berücksichtigung der zwischenzeitig erfolgten Auflösung.

5. Aktive latente Steuern

Latente Steuern werden gemäß § 198 (9) und (10) UGB nach dem bilanzorientierten Konzept ohne Abzinsung auf Basis des aktuellen Körperschaftsteuersatzes von 23% gebildet. Die Gesellschaft hat von dem im Zuge des RÄG 2014 eingeräumten Wahlrechts der Verteilung des Erstansatzes auf 5 Jahre Gebrauch gemacht. Das letzte Fünftel wurde im Jahr 2020 berücksichtigt.

6. Rückstellungen

Bei der Bemessung der Rückstellungen wurden entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste berücksichtigt.

Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen und ähnliche Verpflichtungen

Die Abfertigungsrückstellung wurde nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen nach dem Teilwertverfahren (Verfahren der laufenden Einmalprämien) auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 1,90 % (Vorjahr: 1,82 %), einer durchschnittlichen Bezugserhöhung von 2,64 % (Angestellte) bzw. 2,72 % (Arbeiter) und des gesetzlichen Pensionsantrittsalters ermittelt. Beim Rechnungszinssatz handelt es sich um den 10 Jahres Durchschnittszinssatz gemäß BilMoG. Ein Fluktuationsabschlag wurde nicht berücksichtigt.

Rückstellungen für Altersvorsorge

Die Rückstellungen für Pensionen wurde nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen nach dem Teilwertverfahren (Verfahren der laufenden Einmalprämien) auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 1,90 % (Vorjahr: 1,82 %), einer durchschnittlichen Bezugserhöhung von 2,64 % (Angestellte) bzw. 2,72 % (Arbeiter), des gesetzlichen Pensionsantrittsalters und unter Zugrundelegung der Berechnungstafeln von Pagler & Pagler berechnet. Beim Rechnungszinssatz handelt es sich um den 10 Jahres Durchschnittszinssatz gemäß BilMoG. Ein Fluktuationsabschlag wurde nicht berücksichtigt.

Die steuerlich zulässige Rückstellung beträgt € 1.911.380,00 (Vorjahr: € 1.770.555,00).

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.

7. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

8. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

C. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Anlagevermögen

Die Aufgliederung des Anlagevermögens und seine Entwicklung im Berichtsjahr sind im Anlagespiegel angeführt. Die Grundwerte (ohne Baurechte, inkl. Grundanteile bebauter Liegenschaften) betragen € 27.659.049,72 (Vorjahr: € 25.204.125,98).

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft mbH, Wien

WBG Wohnen und Bauen Ges.m.b.H.
Stichtag: 31.12.2024

Anlagenpiegel gem § 226 Abs 1 UGB

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen				Nettobuchwerte	
	Stand am 01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2024 EUR	Stand am 01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2024 EUR	Buchwert 31.12.2024 EUR	Buchwert 01.01.2024 EUR
I. Sachanlagen:										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremdem Grund										
davon:										
a. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte;	GK	8.769.519,66	3.919.981,56	-	1.484.452,54	-	3.032.903,30	89.120,21	8.083.025,17	8.680.399,45
b. Wohngebäude;	GK	9.522.020,40	-	-	78.229,00	-	210.884,93	9.232.906,47	9.232.906,47	9.522.020,40
	BK	204.065.690,27	204.056.621,14	-	29.059,13	-	29.059,13	87.339.899,24	116.696.721,90	119.860.829,04
		213.587.710,67			78.229,00		239.954,06	87.339.899,24	125.929.628,37	129.382.849,44
c. unternehmenseigenes Mitigentum;	GK	2.748.818,86	-	-	-	-	2.748.818,86	2.748.818,86	2.748.818,86	2.748.818,86
	BK	24.276.524,08	-	-	24.276.524,08	-	24.276.524,08	13.761.055,80	10.515.468,28	10.987.087,60
		27.025.342,94					27.025.342,94	13.761.055,80	13.264.287,14	13.735.906,46
d. sonstige Gebäude	BK	89.053,29	-	-	89.053,29	-	89.053,29	64.487,48	24.565,81	26.346,88
e. nicht abgerechnete Bauten;	GK	4.146.110,44	1.885.507,24	-	1.562.681,54	-	7.594.299,22	7.594.299,22	4.146.110,44	4.146.110,44
	BK	73.904.262,44	10.059.563,50	-	1.905.580,59	-	84.671.451,21	14.058.768,30	70.612.682,91	64.637.138,83
		78.050.372,88	11.945.070,74		3.468.262,13		92.266.750,43	14.058.768,30	78.206.582,13	68.783.249,27
f. Bauvorbereitungskosten;	BK	2.324.610,11	1.799.735,83	-	1.905.580,59	-	92.779,14	-	2.125.986,21	2.324.610,11
Zwischensumme Grundstücke/Gebäude		329.846.609,55	17.664.788,13		4.563.594,82		342.947.805,86	115.313.331,03	227.634.474,83	222.993.361,61
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung;		26.440,42	-	-	-	-	26.440,42	19.801,98	6.638,44	9.813,54
Summe Sachanlagen		329.873.049,97	17.664.788,13		4.563.594,82		342.974.246,28	115.333.133,01	227.641.113,27	222.943.175,15
II. Finanzanlagen:										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen;		47.258,74	-	-	-	-	47.258,74	-	47.258,74	47.258,74
2. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens;		1.064.272,25	5.494,44	-	-	-	1.069.766,69	28.316,54	1.041.450,15	1.035.955,71
Summe Finanzanlagen		1.111.530,99	5.494,44				1.111.025,43	28.316,54	1.088.708,89	1.083.214,45
Gesamtsumme		330.984.580,96	17.670.282,57		4.563.594,82		344.091.271,71	115.361.449,55	228.729.822,16	224.026.389,60

In den Zugängen zu den „e. nicht abgerechneten Bauten“ sind im Berichtsjahr Umgliederungen aus dem Umlaufvermögen in folgender Höhe enthalten:

- Grundkosten: EUR 1.550.062,16
- Baukosten: EUR 6.761.947,62

Anteile an verbundenen Unternehmen:

Name und Sitz	Sitz	Bilanzstichtag	Anteil am Kapital	Eigenkapital	Ergebnis des Geschäftsjahres
BWSt Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Bauen und Wohnen Steiermark Ges.m.b.H.	Sitz Defereggasse 6, 8020 Graz	31.12.2024 31.12.2023	3,00% 3,00%	17.999.530,02 17.241.078,40	758.451,62 636.969,31

2. Umlaufvermögen

Im Posten „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind Forderung aus dem Verkauf von Erwerbshäusern iHv € 16.275.946,32 (Vorjahr: € 0,00) enthalten. Im Posten „Forderungen aus der Hausbewirtschaftung“ sind im Wesentlichen Abgrenzungen in Höhe von € 37.384.750,32 (Vorjahr: € 41.196.503,81) aus von der Gesellschaft vorfinanzierten Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen für Objekte, die dem WGG unterliegen, ausgewiesen. Diese Vorfinanzierungen werden durch die im Rahmen der Mietentgelte gemäß WGG zukünftig verrechenbaren Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge ausgeglichen. Die Wertberichtigung dieser Forderungen im Geschäftsjahr beträgt € 17.208.563,01 (Vorjahr: € 16.872.849,61).

Die Sonstigen Forderungen beinhalten Beträge in Höhe von € 0,00 (Vorjahr: € 0,00), welche aus Erträgen kommen, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Hinsichtlich der Laufzeiten der Forderungen verweisen wir auf den nachfolgenden Forderungsspiegel.

Forderungsspiegel 2024					
	Geschäftsjahr Vorjahr	Gesamt- betrag	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	abgezogene Wertberichtigung
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2024	17.028.044,37	17.028.044,37	0,00	185.425,45
	2023	758.714,25	758.714,25	0,00	211.937,78
2. Verrechnung/Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	2024	38.560.177,84	931.948,84	37.628.229,00	17.208.563,01
	2023	43.790.891,50	2.350.909,01	41.439.982,49	16.872.849,61
3. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	2024	7.490.713,44	7.490.713,44	0,00	0,00
	2023	11.104,66	11.104,66	0,00	0,00
4. Sonstige Forderungen	2024	1.412.564,98	1.307.344,62	105.220,36	0,00
	2023	1.752.734,88	1.643.496,44	109.238,44	0,00
	2024	64.491.500,63	26.758.051,27	37.733.449,36	17.393.988,46
	2023	46.313.445,29	4.764.224,36	41.549.220,93	17.084.787,39

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft mbH, Wien

3. Aktive latente Steuern

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

	Aktiv 31.12.2024	Passiv 31.12.2024	Aktiv 31.12.2023	Passiv 31.12.2023	Bewegungen 2023
Anlagevermögen	25.799.378,23	0,00	26.222.733,95	0,00	-423.355,72
Rückstellungen	2.482.098,00	0,00	2.450.516,25	0,00	31.581,75
Verbindlichkeiten	22.672.018,91	0,00	23.273.473,25	0,00	-601.454,34
Summe Unterschiedsbeträge	50.953.495,14	0,00	51.946.723,45	0,00	-993.228,31
davon 23%	11.719.303,87	0,00	11.947.746,38	0,00	-228.442,51
Verteilung auf 5 Jahre	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktive latente Steuerabgrenzung	11.719.303,87	0,00	11.947.746,38	0,00	-228.442,51

Auf Basis der vorliegenden Steuerplanung sind die aktiven latenten Steuern als werthaltig anzusehen.

4. Eventualforderungen

Die Eventualforderungen in Höhe von € 2.150.360,58 (Vorjahr € 2.150.470,13) betreffen erhaltene Bankgarantien für vorzeitig ausbezahlte Haftungs- und Deckungsrücklässe.

5. Kapitalrücklagen

Die nicht gebundenen Rücklagen stammen aus Zuschüssen der beiden Gesellschafter.

6. Rückstellungen

Steuerrückstellungen

Durch die Zugehörigkeit zu einer steuerlichen Unternehmensgruppe ab 2020 mit einem Steuerumlagevertrag mit sofortigem Ausgleich mit der Gruppenträgerin entfällt einer Rückstellung und stattdessen wird direkt eine Steuerumlage gebucht.

Rückstellung für Hausbewirtschaftung

Die Rückstellungen für Hausbewirtschaftung betreffen mit € 448.519,00 (Vorjahr: € 407.098,30) die Abfertigungsrückstellung für Hausbesorger.

Sonstige Rückstellungen

Hinsichtlich der sonstigen Rückstellungen verweisen wir auf die nachfolgende Entwicklung der sonstigen Rückstellungen.

In der Rückstellung der Rechts- und Beratungskosten wurde das laufende Strafverfahren der Altvorstände berücksichtigt.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft mbH, Wien

Entwicklung der sonstigen Rückstellungen im Geschäftsjahr 2024						
	Stand am 01.01.2024	Verwendung	Auflösung	Umbuchung	Zuführung	Stand am 31.12.2024
1. Bauleistungen	154.876,14	154.876,14	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Jubiläumsgelder	5.700,00	0,00	0,00	0,00	1.186,00	6.886,00
3. Nicht verbrauchte Urlaube	35.944,00	0,00	0,00	0,00	3.541,00	39.485,00
4. Prüfungskosten	30.200,00	0,00	0,00	0,00	1.030,00	31.230,00
5. Rechts- und Beratungskosten	243.410,06	0,00	0,00	0,00	0,00	243.410,06
6. Invalidenausgleichstaxe	0,00	0,00	0,00	0,00	3.840,00	3.840,00
7. Rückstellungen Gewährl./Schaden	292.699,53	16.811,41	0,00	0,00	1.640.000,01	1.915.888,13
	762.829,73	171.687,55	0,00	0,00	1.649.597,01	2.240.739,19

7. Verbindlichkeiten

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich mit € 0,00 (Vorjahr: € 0,00) um Sonstige Verbindlichkeiten, mit € 7.000.000,00 (Vorjahr: € 7.000.000,00) um ein Darlehen und mit € 8.018.184,54 (Vorjahr: € 3.225.766,94) um Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung.

Die Verrechnungen und Verbindlichkeiten aus Hausbewirtschaftung enthalten Rückstellungen für rückzahlbaren EVB iHv. € 14.389.373,17 (Vorjahr: € 11.998.694,27), Kautionen iHv. € 4.938.991,44 (Vorjahr: € 4.660.228,48) sowie übrige kurzfristige Positionen aus der Hausbewirtschaftung iHv. € 2.399.578,84 (Vorjahr: € 1.024.769,00).

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Aufwendungen in Höhe von € 83.281,29 (Vorjahr: € 54.876,86) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Hinsichtlich der Fristigkeiten der Verbindlichkeiten verweisen wir auf den Verbindlichkeitspiegel.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft mbH, Wien

Verbindlichkeitspiegel 2024							
	Geschäftsjahr Vorjahr	Gesamt- betrag	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	dinglich besichert	Art der Besicherung
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2024	180.001.460,44	29.565.106,15	42.287.872,28	108.148.482,01	180.001.460,44	Pfandrecht
	2023	204.949.433,93	36.368.460,29	42.007.597,90	126.573.375,74	204.949.433,93	Pfandrecht
2. Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften und Fördergeber	2024	40.850.167,59	1.913.948,20	5.726.150,69	33.210.068,70	40.850.167,59	Pfandrecht
	2023	43.946.621,86	2.108.276,19	6.453.276,63	35.385.069,04	43.946.621,86	Pfandrecht
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2024	3.135.214,24	3.070.096,93	65.117,31	0,00	0,00	--
	2023	5.968.580,07	5.457.308,37	511.271,70	0,00	0,00	--
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2024	15.018.184,54	8.018.184,54	7.000.000,00	0,00	0,00	--
	2023	10.225.766,94	3.225.766,94	7.000.000,00	0,00	0,00	--
5. Verrechnung/Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	2024	21.727.943,45	2.419.578,84	0,00	19.308.364,61	0,00	--
	2023	17.683.691,75	1.037.769,00	0,00	16.645.922,75	0,00	--
6. Sonstige Verbindlichkeiten	2024	15.554.322,24	185.158,99	81.042,18	15.288.121,07	150.942,26	Pfandrecht
	2023	16.084.708,30	309.935,94	155.759,61	15.619.012,75	225.659,69	Pfandrecht
	2024	276.287.292,50	45.172.073,65	55.160.182,46	175.955.036,39	221.002.570,29	
	2023	298.858.802,85	48.507.516,73	56.127.905,84	194.223.380,28	249.121.715,48	

8. Sonstige finanzielle Verpflichtungen gem. § 237 Abs 1 Z 2 UGB

Aufgrund der erhaltenen bedingt rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse gemäß der Wohnbauförderungsrichtlinien des Landes Steiermark werden diese im Jahr des Zuflusses als Umsatzerlös ausgewiesen. Die daraus entstehenden sonstigen finanziellen Verpflichtungen betragen zum Ende des Berichtsjahres € 3.265.393,75 (Vorjahr: € 3.232.983,11).

9. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Tätigkeitsbereich	2024	2023
Mieten	39.730.340,59	36.896.036,93
Verwohnung Finanzierungsbeiträge	169.870,64	146.029,04
Annuitätenzuschüsse	2.079.753,24	1.832.502,97
Erträge aus dem Verkauf von Erwerbshäusern und Grundstücken	10.753.738,81	0,00
Erträge aus der Betreuungstätigkeit	341.999,40	181.817,10
Gesamt	53.075.702,68	39.056.386,04

Die Erlöse aus dem Verkauf von Erwerbshäusern und Grundstücken wurden mit dem Abgang der Buchwerte iHv € 28.604.512,05 saldiert dargestellt.

10. Erträge und Aufwendungen aus Verrechnung Hausbewirtschaftung

Die Erträge aus Verrechnung Hausbewirtschaftung sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen und stellen den Ausgleichsposten für den Überhang an Instandhaltungsaufwendungen dar (siehe auch Erläuterung unter C.2 – Verrechnungen und Forderungen aus Hausbewirtschaftung).

Die Aufwendungen aus Verrechnung Hausbewirtschaftung sind im Posten „sonstige betriebliche Aufwendungen“ enthalten und stellen den Überhang an EVB dar (siehe auch Erläuterung unter C.7 – Verrechnungen und Verbindlichkeiten Hausbewirtschaftung).

11. Personalaufwand

Die durchschnittliche Arbeitnehmerzahl 2024 betrug 38 Dienstnehmer (Vorjahr: 38), davon 1 Angestellte (Vorjahr: 0), 38 Hausbesorger/Hausbetreuer (Vorjahr: 38). Der Pensionsaufwand enthält im Wesentlichen die Dotierung der Pensionsrückstellung.

Der Posten 5. ca) der Gewinn- und Verlustrechnung enthält € 1.136,00 Aufwendungen für Abfertigungen (Vorjahr: € 6.256,52) und € 2.113,75 (Vorjahr: € 1.809,09) für Leistungen an die Mitarbeitervorsorgekasse.

Die Gesellschaft nutzt Personaldienstleistungen von der Muttergesellschaft BWS.

12. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von € 11.905.522,26 (Vorjahr: € 13.275.000,41) beinhalten im Wesentlichen laufende Instandhaltungen und die Wertberichtigung zu Instandhaltungsvorlagen von € 6.709.337,75 (Vorjahr: € 8.549.059,75) sowie sonstige Aufwendungen der Verwaltung in Höhe von € 5.196.184,51 (Vorjahr € 4.725.940,66).

13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Im Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen war im Vorjahr die Verwendung der Rückstellung für überverzinsliche Darlehen in Höhe € 5.432.551,85 enthalten.

D. SONSTIGE ANGABEN

Die Gesellschaft ist ein Konzernunternehmen iSd § 15 AktG (§ 115 GmbHG) und gehört als verbundenes Unternehmen gem. § 244 UGB zum Konsolidierungskreis der BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, Triester Straße 40/3/1, 1100 Wien.

Der Konzernabschluss ist am Handelsgericht Wien offengelegt.

Die Gesellschaft nutzt die Personal- und Büroinfrastruktur der „BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, reg.Gen.m.b.H“.

Angaben hinsichtlich § 238 Abs.1 Z 3a UGB zum Mindestbesteuerungsgesetz (Pillar II) entfallen aufgrund der Anwendbarkeit gemäß § 3(1) MinBestG.

Steuerliche Unternehmensgruppe

Die Gesellschaft ist mit Antrag auf Feststellung einer Unternehmensgruppe vom 29.12.2020 rückwirkend ab dem Kalenderjahr 2020 Teil der steuerlichen Unternehmensgruppe nach

§ 9 KStG, deren Gruppenträger bzw. Gruppenmitglieder in der u.a. Tabelle angeführt sind. Es wurde im Steuerumlagevertrag eine Belastungsmethode ("Stand alone Methode") vereinbart. Mit Wirkung zum Veranlagungsjahr 2023 wurde die VIAROSA Wohnpark GmbH (FN 102851b) in die Unternehmensgruppe aufgenommen. Im Veranlagungsjahr 2024 wurden die Bauwerk Franzensbrückenstraße 7 GmbH (FN 607554m), die FSF Neunergründe Klagenfurt GmbH (FN 533065w) sowie die Bauwerk NLG GmbH (FN 594534s) in die Gruppe aufgenommen.

BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	FN 94623b	Gruppenträger
WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft mbH	FN 127784v	Gruppenmitglied
BWSt Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Bauen und Wohnen Steiermark Ges.m.b.H.	FN 38578h	Gruppenmitglied
BWS Bau-, Wohn- und Sanierungsgesellschaft m.b.H.	FN 223719z	Gruppenmitglied
VIAROSA Wohnpark GmbH	FN 102851b	Gruppenmitglied
Bauwerk Franzensbrückenstraße 7 GmbH	FN 607554m	Gruppenmitglied
FSF Neunergründe Klagenfurt GmbH	FN 533065w	Gruppenmitglied
Bauwerk NLG GmbH	FN 594534s	Gruppenmitglied

Organe der Gesellschaft

Selbständig vertretende Geschäftsführer:

Mag. Dr. Mathias Moser (vertritt seit 01.08.2019 selbständig)

Als Aufsichtsräte waren tätig:

DI Franz Binderlehner, BSc, Vorsitzender (seit 15.02.2019)

Renate Hoffman, Mitglied (seit 15.02.2019 bis 22.08.2024)

Rajko Svraka, Mitglied (seit 22.08.2024)

Karl Buchheit, Mitglied (seit 15.02.2019 bis 22.08.2024)

Philipp Schmidhofer (seit 22.08.2024)

Helmut Gruber, Mitglied (seit 15.02.2019), Stellv. VS (seit 18.08.2021)

Franz Raidl, Mitglied (seit 18.08.2021)

Der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat wurden keine Vorschüsse oder Kredite gewährt. Zur Angabe der Bezüge der Geschäftsführung wird die Schutzbestimmung des § 239 Abs 1 Z 3 iVm § 242 Abs 4 UGB in Anspruch genommen. Der Aufsichtsrat erhielt Vergütungen (inkl. Sitzungsgelder) in der Höhe von € 7.200,00 (Vorjahr: € 7.600,00).

Die Marktüblichkeit der Geschäfte mit verbundenen und nahestehenden Unternehmen bzw. Personen wird laufend dokumentiert und überwacht.

Die Aufwendungen für die Prüfung des Jahresabschlusses 2024 betragen € 31.230,00 (Vorjahr: € 30.200,00).

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Es sind nach dem Bilanzstichtag keine für die Gesellschaft wesentlichen Ereignisse eingetreten, die weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind.

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzergebnisses

Zum 31. Dezember 2024 wurde der Jahresüberschuss von € 3.912.816,16 vorbilanziell einer freien Gewinnrücklage zugewiesen.

Wien, am 24. September 2025



Mag. Dr. Mathias Moser