



---

Jahresabschluss 31.12.2024

FN 187489w

---

FIRMA

ÖSW - Öko Soziales Wohnen-  
Wohnungsbesitzgesellschaft m.b.H.

Für die Zuordnung im Firmenbuch ist nicht der  
Firmenwortlaut, sondern ausschließlich die übermittelte  
Firmenbuchnummer maßgeblich.

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

08.07.2025

UNTERZEICHNET VON

Mag.Dr. Stefan Konecny, geb 08.11.1963

am 27.06.2025

Mag. Markus Fichta, geb 22.09.1971

am 27.06.2025

PRÜFWERT: 4388d977e9f4c72e5c1cdce6ca10d2a7

## Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in TEUR

	in EUR	Vorjahr in TEUR
<b>AKTIVA</b>	<b>70.828.889,61</b>	<b>71.983</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>61.141.766,40</b>	<b>62.480</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>61.051.236,98</b>	<b>62.389</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>90.529,42</b>	<b>91</b>
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>8.985.358,79</b>	<b>8.757</b>
<b>Vorräte</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>8.064.839,79</b>	<b>7.696</b>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<b>6.288.780,70</b>	<b>6.208</b>
<b>Wertpapiere und Anteile</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>920.519,00</b>	<b>1.061</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>701.764,42</b>	<b>746</b>
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>70.828.889,61</b>	<b>71.983</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>10.479.310,65</b>	<b>10.866</b>
<b>eingefordertes Stammkapital</b>	<b>500.000,00</b>	<b>500</b>
<i>Stammkapital</i>	<b>500.000,00</b>	<b>500</b>
<i>davon eingezahlt</i>	<b>500.000,00</b>	<b>500</b>
<b>Kapitalrücklagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Gewinnrücklagen</b>	<b>10.850.499,21</b>	<b>10.850</b>
<b>Bilanzverlust</b>	<b>-871.188,56</b>	<b>-484</b>
<i>davon Verlustvortrag / Gewinnvortrag</i>	<b>-484.101,09</b>	<b>134</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>36.827,94</b>	<b>33</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>60.312.751,02</b>	<b>61.084</b>
<b>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</b>	<b>55.970.207,67</b>	<b>49.335</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>

## offenzulegender Anhang

---

### **Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (§ 237 Abs 1 Z 1 UGB):**

*Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 189 ff des Unternehmensgesetzbuchs (UGB) unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt. Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit entsprechend der gesetzlichen Regelungen eingehalten. Die ÖSW-Öko Soziales Wohnen-Wohnungsbesitzgesellschaft m.b.H. gehört zur Gruppe "Österreichisches Siedlungswerk". Um der Generalnorm noch besser zu entsprechen, wurden unter Anwendung des § 223 Abs 8 UGB die Gliederungen der §§ 224 und 231 UGB um die Gliederungsvorschriften gemäß § 23 Abs 4 WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) iVm der BGVO (Bilanzgliederungsverordnung) idF BGBl II Nr. 437/2016 erweitert bzw. adaptiert.*

Bewertungsgrundlagen für die verschiedenen Posten:

*Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet.*

Angabe zur Übereinstimmung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden mit dem Konzept der Unternehmensfortführung:

*Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.*

wesentliche Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden:

*keine*

Begründung dafür (§ 201 Abs. 3):

Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage:

### **Jeweils zusammengefasst für alle Posten der Verbindlichkeiten (§ 237 Abs. 1 Z 5 UGB):**

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:

*EUR 45.634.207,67*

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

*EUR 36.409.610,84*

Art und Form dieser Sicherheiten:

*Hypothek, Simultanpfandrecht, Pfandrecht, Hypothek*

### **Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer/innen während des Geschäftsjahrs (§ 237 Abs. 1 Z 6 UGB):**

*14*

**Anlagenpiegel**

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.01.2024	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2024	
<b>Anlagevermögen</b>	<b>78.807.135,88</b>	<b>339.174,79</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>442.050,79</b>	<b>78.704.259,88</b>	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>Sachanlagen</b>	<b>78.716.606,46</b>	<b>339.174,79</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>442.050,79</b>	<b>78.613.730,46</b>	
<b>Finanzanlagen</b>	<b>90.529,42</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>90.529,42</b>	

**Anlagenpiegel**

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
<b>Anlagevermögen</b>	<b>16.327.308,50</b>	<b>1.345.198,38</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>16.327.308,50</b>	<b>1.345.198,38</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Anlagenpiegel**

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>0,00</b>	<b>110.013,40</b>	<b>17.562.493,48</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>110.013,40</b>	<b>17.562.493,48</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Anlagenspiegel**

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>62.479.827,38</b>	<b>61.141.766,40</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>62.389.297,96</b>	<b>61.051.236,98</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>90.529,42</b>	<b>90.529,42</b>