



---

Jahresabschluss 31.12.2024

FN 264066h

---

FIRMA

BUWOG Demophon Immobilienvermietungs  
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 klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

16.07.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: 70365b673bc85a3c55b86cd651a8c290

Andreas Holler, geb 15.02.1972  
am 25.06.2025

Kevin Töpfer, geb 09.03.1979  
am 25.06.2025

Peter Friedrich Berchtold, geb 15.02.1966  
am 25.06.2025

Christian Podlipnig, geb 04.03.1984  
am 25.06.2025

Alexander Steppan, geb 30.07.1979  
am 25.06.2025

**Bestätigung des Einbringers**

Der Einschreiter bestätigt, dass er einer der vertretungsbefugten Vertreter der Gesellschaft ist, er von den vertretungsbefugten Vertretern in der vertretungsbefugten Anzahl zur Einreichung des Jahresabschlusses ermächtigt wurde und dass ihm ein von den oben als Unterzeichner angeführten gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft (§ 277 UGB) eigenhändig unterfertigter Jahresabschluss vorliegt, der mit dem übermittelten gleichlautend ist.

## Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in TEUR

	in EUR	Vorjahr in TEUR
<b>AKTIVA</b>	<b>104.017.965,31</b>	<b>121.239</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>91.636.475,26</b>	<b>93.523</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0
Sachanlagen	91.540.017,26	93.424
Finanzanlagen	96.458,00	99
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>12.381.490,05</b>	<b>27.716</b>
Vorräte	15.565,27	16
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	11.151.287,10	26.501
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	0
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	1.214.637,68	1.199
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0
Aktive latente Steuern	0,00	0
<b>PASSIVA</b>	<b>104.017.965,31</b>	<b>121.239</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>53.809.603,83</b>	<b>69.517</b>
eingefordertes Stammkapital	35.000,00	35
<i>Stammkapital</i>	35.000,00	35
<i>davon eingezahlt</i>	35.000,00	35
Kapitalrücklagen	30.039.584,77	30.040
Gewinnrücklagen	0,00	0
Bilanzgewinn	23.735.019,06	39.442
<i>davon Gewinnvortrag</i>	22.441.701,47	38.741
Investitionszuschüsse	0,00	0
Rückstellungen	1.893.290,21	1.700
Verbindlichkeiten	48.315.071,27	50.022
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	36.034.231,85	38.020
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0

## offenzulegender Anhang

---

### **Angabe, wenn die einmal gewählte Form der Darstellung, insbesondere der Gliederung der Bilanz, nicht beibehalten wurde (§ 223 Abs. 1 UGB):**

*Die bisherige Form der Darstellung wurde bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses grundsätzlich beibehalten.*

Begründung dafür:

*nicht anwendbar*

### **Angabe und Erläuterung, wenn Vorjahresbeträge nicht vergleichbar sind oder der Vorjahresbetrag angepasst wurde (§ 223 Abs. 2 UGB):**

*nicht anwendbar*

### **Zugehörigkeit eines Postens der Bilanz auch zu (einem) anderen Posten, falls dies zur Aufstellung eines klaren und übersichtlichen Jahresabschlusses erforderlich ist (§ 223 Abs. 5 UGB):**

*nicht anwendbar*

### **Bei Ausweis eines "negativen Eigenkapitals": Erläuterung, ob eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechts vorliegt (§ 225 Abs.1 UGB):**

*Kein negatives Eigenkapital vorhanden.*

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

*Die bisher angewandten Bewertungsmethoden wurden beibehalten.*

Bewertungsgrundlagen für die verschiedenen Posten:

*Die Sachanlagen wurden zu Anschaffungskosten zuzüglich Anschaffungsnebenkosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Den planmäßigen Abschreibungen lag die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer der einzelnen Vermögensgegenstände zugrunde. Die Abschreibungen erfolgten linear.*

*Außerplanmäßige Abschreibungen auf einen zum Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderung voraussichtlich von Dauer ist.*

*Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Anlagevermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung weggefallen sind.*

*Die Herstellungskosten der, zur Veräußerung bestimmten, fertigen und unfertigen Immobilien umfassen, neben den verursachungsgerecht zuordenbaren Kosten, anteilige aktivierbare Gemeinkosten der Herstellung sowie die sozialen Aufwendungen gemäß § 203 Abs. 3 vorletzter Satz des UGB.*

*Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennbetrag angesetzt. Für erkennbare Risiken werden Einzelwertberichtigungen gebildet. Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Umlaufvermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die Abschreibung weggefallen sind.*

*Latente Steuern werden gemäß § 198 Abs. 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept und ohne Abzinsung mit einem Körperschaftsteuersatz von 23 % gebildet.*

*In den Rückstellungen werden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe sowie dem Grunde nach ungewisse Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich sind.*

*Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.*

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

*Die Bilanzierung und Bewertung erfolgte unter der Prämisse der Unternehmensfortführung. Vermögensgegenstände und Schulden wurden vollständig und einzeln bewertet.*

wesentliche Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden:

*nicht anwendbar*

Begründung dafür (§ 201 Abs. 3):

*nicht anwendbar*

Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage:

*nicht anwendbar*

### **Grundlagen für die Umrechnung von Posten, die auf fremde Währung lauten, in Euro:**

*nicht anwendbar*

### **Erläuterung des Zeitraums, über den der Geschäfts(Firmen)wert abgeschrieben wird (§ 203 Abs. 5 UGB):**

*nicht anwendbar*

### **Angabe, ob Zinsen für Fremdkapital im Sinn des § 203 Abs. 4 UGB aktiviert wurden:**

*Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine Zinsen für Fremdkapital, das zur Finanzierung der Herstellung verwendet wird, aktiviert.*

### **Angabe, ob Verwaltungs- und Vertriebskosten im Sinn des § 206 Abs. 3 UGB aktiviert wurden:**

*nicht anwendbar*

Begründung dafür:

*nicht anwendbar*

Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage:

*nicht anwendbar*

Betrag, der insgesamt über die Herstellungskosten hinausgeht:

EUR 0,00

*nicht anwendbar*

**Gesamtbetrag der Haftungsverhältnisse und sonstiger wesentlicher finanzieller Verpflichtungen, die nicht auf der Passivseite auszuweisen sind (§237 Abs 1 Z 2 UGB):**

EUR 22.513.724,08

*nicht anwendbar*

davon Pensionsverpflichtungen:

EUR 0,00

davon Verpflichtungen gegenüber verbundenen oder assoziierten Unternehmen:

EUR 0,00

Art und Form jeder gewährten dinglichen Sicherheit:

EUR 0,00

*nicht anwendbar*

**Vorschüsse, Kredite und eingegangene Haftungsverhältnisse (§ 237 Abs. 1 Z 3 UGB) an bzw. für**

a) Geschäftsführer/innen

Betrag der Vorschüsse/Kredite:

EUR 0,00

Zinsen dafür:

EUR 0,00

*nicht anwendbar*

wesentliche Bedingungen:

*nicht anwendbar*

im Geschäftsjahr zurückgezahlte/erlassene Beträge:

EUR 0,00

zugunsten der Geschäftsführer/innen eingegangene Haftungsverhältnisse:

*nicht anwendbar*

b) Aufsichtsratsmitglieder

Betrag der Vorschüsse/Kredite:

EUR 0,00

Zinsen dafür:

EUR 0,00

*nicht anwendbar*

wesentliche Bedingungen:

*nicht anwendbar*

im Geschäftsjahr zurückgezahlte/erlassene Beträge:

EUR 0,00

zugunsten der Aufsichtsratsmitglieder eingegangene Haftungsverhältnisse:

*nicht anwendbar*

**Betrag und Wesensart der einzelnen Ertrags- oder Aufwandsposten von außerordentlicher Größenordnung oder von außerordentlicher Bedeutung (§237 Abs. 1 Z 4 UGB):**

EUR 0,00

*nicht anwendbar*

**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 25.374.699,31

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

EUR 38.014.381,41

Art und Form dieser Sicherheiten:

Hypothek

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

0

**Name und Sitz des Mutterunternehmens der Gesellschaft, das den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt, (§§ 237 Abs. 1 Z 7 UGB):**

*Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der Vonovia SE, DE-44803 Bochum, Universitätsstraße 133, für den größten und kleinsten Kreis von Unternehmen einbezogen, welcher beim elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht wird.*

**Falls aktive latente Steuern gebildet werden:**

*nicht anwendbar*

unverrechnete Belastungen (§ 198 Abs. 9 UGB):

*EUR 0,00*

unverrechnete Entlastungen (§ 198 Abs. 9 UGB):

*EUR 0,00*

**Zusätzlich erforderliche Angaben zur Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage des Unternehmens (§§ 222 Abs. 2 und 236 erster Satz UGB; zu den zur Darstellung des Eigenkapitals bei einer Personengesellschaft im Sinn des § 189 Abs. 1 Z 2 UGB notwendigen Angaben siehe Punkt 18):**

*nicht anwendbar*

**Zur Darstellung des Eigenkapitals erforderliche Informationen für Personengesellschaften im Sinne des § 189 Abs. 1 Z 2 UGB:**

ob es eine/n reine/n Arbeitsgesellschafter/in gibt und die damit verbundenen Vereinbarungen hinsichtlich der Teilnahme am Ergebnis sowie Abgeltung:

*nicht anwendbar*

ein im Posten V. der Gliederung ausgewiesener Verlust und dessen Aufteilung auf die einzelnen Gesellschafter/innen:

*nicht anwendbar*

**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>104.753.606,72</b>	<b>82.248,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-178.029,51</b>	<b>104.657.825,36</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>98.391.260,63</b>	<b>82.248,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-178.029,51</b>	<b>98.295.479,27</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>6.362.346,09</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.362.346,09</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>11.230.469,45</b>	<b>1.870.736,30</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>4.966.663,00</b>	<b>1.868.654,66</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>6.263.806,45</b>	<b>2.081,64</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>-79.855,65</b>	<b>13.021.350,10</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>-79.855,65</b>	<b>6.755.462,01</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.265.888,09</b>

**Anlagenspiegel**

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>93.523.137,27</b>	<b>91.636.475,26</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>93.424.597,63</b>	<b>91.540.017,26</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>98.539,64</b>	<b>96.458,00</b>

## Verbindlichkeitspiegel

Teil 1

in EUR

	Gesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>48.315.071,27</b>	<b>12.280.839,42</b>	<b>10.659.532,54</b>	<b>25.374.699,31</b>

## Verbindlichkeitspiegel

Teil 2

in EUR

	dinglich gesicherter Betrag	Art und Form der Sicherung	passive Antizipationen
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>38.014.381,41</b>	<b>Hypothek</b>	<b>0,00</b>