



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 332740z

FIRMA

Erste ÖSW Wohnbauträger 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

02.09.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: da669b6018f6813f784203b3b4795bc9

DI Gerald Parzer, geb 26.12.1970

am 07.08.2025

MMag. Martin Clemens Weber, geb 16.03.1980

am 07.08.2025

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
AKTIVA	100.352.141,09	100.583
Anlagevermögen	95.890.465,49	95.527
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0
Sachanlagen	95.890.465,49	95.527
Finanzanlagen	0,00	0
Umlaufvermögen	3.614.834,55	4.175
Vorräte	0,00	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.006.828,15	2.664
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	1.438.055,98	1.455
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	1.608.006,40	1.511
Rechnungsabgrenzungsposten	846.841,05	880
Aktive latente Steuern	0,00	0
PASSIVA	100.352.141,09	100.583
Eigenkapital	18.669.966,77	17.770
eingefordertes Stammkapital	279.400,00	279
<i>Stammkapital</i>	279.400,00	279
<i>davon eingezahlt</i>	279.400,00	279
Kapitalrücklagen	7.223.791,69	7.224
Gewinnrücklagen	11.166.775,08	10.267
Bilanzgewinn	0,00	0
<i>davon Gewinnvortrag</i>	0,00	0
Rückstellungen	285.825,99	667
Verbindlichkeiten	81.178.308,63	81.922
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	79.686.393,74	79.660
Rechnungsabgrenzungsposten	218.039,70	224

Anlagenpiegel

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.01.2024	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2024	
Anlagevermögen	99.714.016,01	1.237.123,94	0,00	0,00	0,00	100.951.139,95	
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sachanlagen	99.714.016,01	1.237.123,94	0,00	0,00	0,00	100.951.139,95	
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

Anlagenpiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	4.187.128,22	873.546,24	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen	4.187.128,22	873.546,24	0,00	0,00
Finanzanlagen	0,00	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	5.060.674,46
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen	0,00	0,00	5.060.674,46
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00

Anlagenspiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
Anlagevermögen	95.526.887,79	95.890.465,49
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Sachanlagen	95.526.887,79	95.890.465,49
Finanzanlagen	0,00	0,00

Erste ÖSW Wohnbauträger GmbH
1080 Wien, Feldgasse 6-8

31.12.2024

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2024

RECHTLICHE VERHÄLTNISSSE

Firma: Erste ÖSW Wohnbauträger GmbH
Gründung: 2009/2012
Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Firmenbuch: Handelsgericht Wien, FN 332740z
**Sitz und
Geschäftsanschrift:** 1080 Wien, Feldgasse 6-8
Geschäftsjahr: 01. Jänner bis 31. Dezember 2024
Gegenstand: Bauträger
Stammkapital: EUR 279.400,00

Gesellschafter:

Alle Werte in EUR	Anteil (%)	Nominale	davon einbezahlt
sBAU Holding GmbH	50,1%	139.979,40	139.979,40
„Österreichisches Siedlungswerk“ Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft	35,6%	99.466,40	99.466,40
„GSG“ Gesellschaft für Stadtentwicklung und Stadt- erneuerung Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.	14,3%	39.954,20	39.954,20

Organe:

Gesellschaftsorgan	Person	von	bis
Geschäftsführung	Parzer Gerald, DI	18.03.2013	
Geschäftsführung	MMag. Martin Clemens Weber	18.03.2013	

Vertretung: Die Gesellschaft wird, wenn mehrere Geschäftsführer bestellt sind, durch zwei Geschäftsführer gemeinsam oder durch einen von ihnen gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.

Größenklassen: Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 221 UGB.

Erste ÖSW Wohnbauträger GmbH
1080 Wien, Feldgasse 6-8

31.12.2024

STEUERLICHE VERHÄLTNISSE

Betriebsfinanzamt:	Wien 8/16/17
Steuernummer	06 233/9510
Steuerliche Vertretung:	Ernst & Young Steuerberatungsgesellschaft m.b.H.
Rechtsmittel:	Zum Bilanzstichtag waren keine Rechtsmittel anhängig.
Abgabenprüfungen:	Im Zeitraum der Berichterstellung waren keine Abgabenprüfungen anhängig.

Erste ÖSW Wohnbauträger GmbH
1080 Wien, Feldgasse 6-8

31.12.2024

1. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches in der am 31.12.2024 geltenden Fassung.

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln (§ 222 Abs. 2 UGB), 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 beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Die Rückstellungen wurden unter Bedachtnahme auf den Grundsatz unternehmerischen Vorsicht in der Höhe des voraussichtlichen Erfüllungsbetrages gebildet.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und Verluste wurden berücksichtigt.

2. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ ZUM 31.12.2024

2.1. ALLGEMEINE ANGABEN

In der Bilanzposition Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Bilanzwert EUR 75.577.423,13 (Vorjahr: EUR 75.547.994,77)) sind Verbindlichkeiten in der Höhe von EUR 75.577.423,13 (Vorjahr: EUR 75.547.994,77) enthalten, für die dingliche Sicherheiten in Form von Hypotheken bestellt sind. Die Hypotheken betreffen die Bilanzposition Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten.

2.2. ANLAGEVERMÖGEN

2.2.1. Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Es wurden nutzungsbedingte Abschreibungen in Höhe von EUR 873.546,24 (Vorjahr: EUR 776.455,00) vorgenommen. Es wurde keine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen.

Erste ÖSW Wohnbauträger GmbH
1080 Wien, Feldgasse 6-8

31.12.2024

ANLAGENSPIEGEL GEMÄSS § 226 (1) UGB PER 31.12.2024
in EUR

Bezeichnung	Anschaffungs- oder Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibung				Buchwert 31.12.2024	Buchwert 31.12.2023	
	Stand 01.01.2024	Zugänge	Umbuchung	Abgänge	Stand 31.12.2024	Stand 01.01.2024	Zugänge	Abgänge			Stand 31.12.2024
Anlagevermögen											
I. Sachanlagen											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten davon Grundwert	87.672.610,26 36.168.734,04	1.237.123,94 115.179,18	11.759.010,48	0,00	100.668.744,68 36.283.913,22	4.187.128,22 0,00	873.546,24 0,00	0,00 0,00	5.060.674,46 0,00	95.608.070,22 36.283.913,22	83.485.482,04 36.168.734,04
2. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	12.041.405,75	0,00	-11.759.010,48	0,00	282.395,27	0,00	0,00	0,00	0,00	282.395,27	12.041.405,75
	99.714.016,01	1.237.123,94	0,00	0,00	100.951.139,95	4.187.128,22	873.546,24	0,00	5.060.674,46	95.890.465,49	95.526.887,79

Erste ÖSW Wohnbauträger GmbH
 1080 Wien, Feldgasse 6-8

31.12.2024

2.2.2 Aktivierter Fremdkapitalzinsen

Die Voraussetzungen für die Ausübung des Wahlrechtes gem. § 203 Abs. 4 UGB zur Aktivierung von Fremdkapitalzinsen im Rahmen der Herstellungskosten (Gebäude) sind gegeben. Die aktivierten Fremdkapitalzinsen entsprechen jenen Fremdkapitalzinsen, welche durch den Kreditgeber bis zur Fertigstellung der Objekte im Anlagevermögen verrechnet worden sind.

Aktivierter Fremdkapitalzinsen zum 31.12.2024
 in EUR

Bezeichnung	Aktivierter Fremdkapitalzinsen			Stand 31.12.2024	Vortrag 01.01.2024	Kumulierte Abschreibung		Stand 31.12.2024	Buchwert 31.12.2024	Buchwert 31.12.2023
	Stand 01.01.2024	Zugänge	Abgänge			Zugänge	Abgänge			
Anlagevermögen										
I. Sachanlagen										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	723.106,92	212.764,29	0,00	935.871,21	45.647,04	27.912,83	0,00	73.559,87	862.311,34	677.459,88
	723.106,92	212.764,29	0,00	935.871,21	45.647,04	27.912,83	0,00	73.559,87	862.311,34	677.459,88

Erste ÖSW Wohnbauträger GmbH
1080 Wien, Feldgasse 6-8

31.12.2024

2.3. DARSTELLUNG DER FRISTIGKEITEN

2.3.1. Forderungen

Die sonstigen Forderungen bestehen im Wesentlichen aus Forderungen aus Baurechtszins und Forderungen an das Finanzamt Österreich.

Forderungenspiegel

31.12.2024 in EUR	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit über ein Jahr	Bilanzwert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	437.895,15	1.438.055,98	1.875.951,13
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	130.877,02	0,00	130.877,02
	568.772,17	1.438.055,98	2.006.828,15

31.12.2023 in EUR	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit über ein Jahr	Bilanzwert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	377.920,31	1.454.802,60	1.832.722,91
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	831.316,53	0,00	831.316,53
	1.209.236,84	1.454.802,60	2.664.039,44

2.3.2. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht bewertet.

Verbindlichkeitspiegel

31.12.2024 in EUR	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit über ein Jahr und bis zu fünf Jahren	Restlaufzeit über fünf Jahre	Bilanzwert
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.275.859,05	5.340.050,95	68.961.513,13	75.577.423,13
sonstige Verbindlichkeiten	216.055,84	0,00	5.384.829,66	5.600.885,50
	1.491.914,89	5.340.050,95	74.346.342,79	81.178.308,63

31.12.2023 in EUR	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit über ein Jahr und bis zu fünf Jahren	Restlaufzeit über fünf Jahre	Bilanzwert
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.171.714,18	4.921.568,66	69.454.711,93	75.547.994,77
sonstige Verbindlichkeiten	1.090.087,02	0,00	5.283.615,62	6.373.702,64
	2.261.801,20	4.921.568,66	74.738.327,55	81.921.697,41

Erste ÖSW Wohnbauträger GmbH
1080 Wien, Feldgasse 6-8

31.12.2024

2.4. RÜCKSTELLUNGEN

Die Gesellschaft hat die im Konjunkturstärkungsgesetz 2020 festgehaltene steuerliche Begünstigung zur erhöhten Absetzung für Abnutzung von Vermietungsobjekten gemäß § 8 Abs. 1a EStG auf zwei Wohngebäude angewendet. Daraus resultieren Steuerrückstellungen in Form von passiven latenten Steuern iHv. EUR 177.050,11.

2.5. EIGENKAPITAL

Das Stammkapital beträgt EUR 279.400,00 und ist zur Gänze von den Gesellschaftern eingezahlt worden.

Der zum 31.12.2024 bestehende Bilanzgewinn von EUR 0,00 ergibt sich aus einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 900.271,22 (VJ EUR 764.894,59) abzüglich der Dotierung der Gewinnrücklagen in Höhe von EUR 900.271,22 (VJ EUR 900.271,22).

3. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2024 BIS 31.12.2024

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 231 Abs. 2 UGB) erstellt.

4. SONSTIGE ANGABEN

Die Gesellschaft verwendet keine Finanzinstrumente.

Die Gesellschaft beschäftigt keine Mitarbeiter.

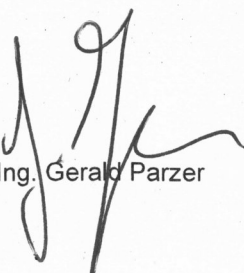
Im Geschäftsjahr waren folgende Geschäftsführer tätig:

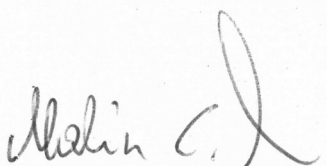
Herr Dipl.-Ing. Gerald Parzer
Herr MMag. Martin Clemens Weber

Hinsichtlich der Bezüge der Geschäftsführer wird von der Schutzklausel gemäß § 242 Abs. 4 UGB Gebrauch gemacht.

Wien, 25.7.2025

Erste ÖSW Wohnbauträger GmbH


Dipl.-Ing. Gerald Parzer


MMag. Martin Clemens Weber