



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 336880m

FIRMA

Raiffeisen WohnBau Wien 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 mittel

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

03.09.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: e075e6a5d886827de25bab0945d506ba

DI Thomas Hussl, geb 06.11.1969

am 01.09.2025

Mag. Wilhelm Karer, geb 19.08.1965

am 01.09.2025

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	40.610.913,56	54.525
Anlagevermögen	0,00	8.293
Finanzanlagen	0,00	8.293
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	8.293
Umlaufvermögen	40.610.913,56	46.231
Vorräte	40.122.047,56	44.575
unfertige Bauten	14.613.553,80	26.404
fertige Bauten	25.508.493,76	18.171
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	274.652,64	1.238
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	51.764,00	1.200
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	25.242,23	5
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	197.646,41	33
Guthaben bei Kreditinstituten	214.213,36	418
PASSIVA	40.610.913,56	54.525
Eigenkapital	23.027.979,02	21.823
eingefordertes Stammkapital	17.500,00	18
Stammkapital	35.000,00	35
sonstige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-17.500,00	-18
davon eingezahlt	17.500,00	18
Kapitalrücklagen	16.490.000,00	16.490
nicht gebundene	16.490.000,00	16.490
Bilanzgewinn	6.520.479,02	5.316
davon Gewinnvortrag	5.315.526,83	3.265
Rückstellungen	527.871,85	475
sonstige Rückstellungen	527.871,85	475
Verbindlichkeiten	17.055.062,69	32.226
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	3.332.684,44	11.302
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	13.722.378,25	20.925
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.762.409,97	20.925
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	69.325,65	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	7.693.084,32	20.925
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	65
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	65
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	118.012,85	1.191
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	118.012,85	1.191
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.174.639,87	10.015
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	3.145.345,94	10.015
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	6.029.293,93	0
sonstige Verbindlichkeiten	0,00	31
davon aus Steuern	0,00	31
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	31

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Umsatzerlöse	15.923.154,00	16.887
Veränderung des Bestands an fertigen Erzeugnissen	-12.072.589,23	-11.728
sonstige betriebliche Erträge	51.370,00	99
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	24.000,00	93
übrige	27.370,00	6
sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.555.639,20	-1.722
Zwischensumme - Betriebserfolg	2.346.295,57	3.537
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	432.636,38	271
davon aus verbundenen Unternehmen	432.636,38	271
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	81.547,71	22
davon aus verbundenen Unternehmen	1.368,47	1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.493.718,53	-1.445
davon betreffend verbundene Unternehmen	-534.597,23	-598
Zwischensumme - Finanzerfolg	-979.534,44	-1.152
Ergebnis vor Steuern	1.366.761,13	2.385
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-161.808,94	-334
Ergebnis nach Steuern	1.204.952,19	2.051
JAHRESÜBERSCHUSS	1.204.952,19	2.051
GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR	5.315.526,83	3.265
BILANZGEWINN	6.520.479,02	5.316

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	8.293.324,81	1.182.636,38	0,00	0,00	9.475.961,19	0,00	
Finanzanlagen	8.293.324,81	1.182.636,38	0,00	0,00	9.475.961,19	0,00	
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	8.293.324,81	1.182.636,38	0,00	0,00	9.475.961,19	0,00	

Anlagenspiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	0,00	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	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	0,00
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00

Anlagenspiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
Anlagevermögen	8.293.324,81	0,00
Finanzanlagen	8.293.324,81	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	8.293.324,81	0,00

Verbindlichkeitspiegel

Teil 1

in EUR

	Gesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten	17.055.062,69	3.332.684,44	7.693.084,32	6.029.293,93
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.762.409,97	69.325,65	7.693.084,32	0,00
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	118.012,85	118.012,85	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.174.639,87	3.145.345,94	0,00	6.029.293,93
sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00	0,00	0,00
davon aus Steuern	0,00	0,00	0,00	0,00

Verbindlichkeitspiegel

Teil 2

in EUR

	dinglich gesicherter Betrag	Art und Form der Sicherung	passive Antizipationen
Verbindlichkeiten	7.762.409,97		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.762.409,97		0,00
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00		0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		0,00
sonstige Verbindlichkeiten	0,00		0,00
davon aus Steuern	0,00		0,00

Forderungenspiegel

Teil 1

in EUR

	Stand 31.12.2024	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 Jahr	wechselmäßig verbrief
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	274.652,64	274.652,64	0,00	0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	51.764,00	51.764,00	0,00	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	25.242,23	25.242,23	0,00	0,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	197.646,41	197.646,41	0,00	0,00

Forderungenspiegel

Teil 2

in EUR

	aktivierte Antizipationen	Pauschalwert- berichtigung
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	0,00	0,00

Rückstellungenspiegel

Teil 1

in EUR

	Stand 01.01.2024	Dotierung	Verwendung	Auflösung	Stand 31.12.2024
Rückstellungen	475.446,00	527.871,85	451.446,00	24.000,00	527.871,85
sonstige Rückstellungen	475.446,00	527.871,85	451.446,00	24.000,00	527.871,85

Jahresabschluss

Raiffeisen WohnBau Wien GmbH
1190 Wien, Mooslackengasse 12

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva	31.12.2024	31.12.2024	Passiva	31.12.2024	31.12.2024
	EUR	TEUR		EUR	TEUR
A. Anlagevermögen:			A. Eigenkapital:		
I. Finanzanlagen:			I. eingefordertes und eingezahltes Stammkapital		
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	8.293	gezeichnetes Stammkapital	35.000,00	35
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	8.293	nicht eingeforderte ausstehende Einlage	-17.500,00	-18
				<u>17.500,00</u>	<u>17</u>
B. Umlaufvermögen:			II. Kapitalrücklagen		
I. Vorräte:			1. nicht gebundene	16.490.000,00	16.490
1. unfertige Bauten	14.613.553,80	26.404			
2. fertige Bauten	<u>25.508.493,76</u>	<u>18.171</u>	III. Bilanzgewinn	6.520.479,02	5.315
	<u>40.122.047,56</u>	<u>44.575</u>	davon Gewinnvortrag	<u>5.315.526,83</u>	<u>3.265</u>
				<u>23.027.979,02</u>	<u>21.822</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:			B. Rückstellungen:		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	51.764,00	1.200	1. sonstige Rückstellungen	527.871,85	475
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0			
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	25.242,23	5	C. Verbindlichkeiten:		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.762.409,97	20.925
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	197.646,41	33	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	69.325,65	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	7.693.084,32	20.925
	<u>274.652,64</u>	<u>1.238</u>	2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	65
			davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	65
III. Guthaben bei Kreditinstituten	214.213,36	418	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
davon bei verbundenen Unternehmen	<u>179.235,87</u>	<u>276</u>	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	118.012,85	1.191
	<u>40.610.913,56</u>	<u>46.231</u>	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	118.012,85	1.191
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
			4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.174.639,87	10.015
			davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	3.145.345,94	10.015
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	6.029.293,93	0
			davon aus Steuern	495.559,60	334
			davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	495.559,60	334
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
			5. sonstige Verbindlichkeiten	0,00	31
			davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	31
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
			davon aus Steuern	0,00	31
			davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	31
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
				<u>17.055.062,69</u>	<u>32.227</u>
			davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	3.332.684,44	11.302
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	13.722.378,25	20.925
				<u>40.610.913,56</u>	<u>54.524</u>
	<u>40.610.913,56</u>	<u>54.524</u>			

Raiffeisen WohnBau Wien GmbH

1190 Wien, Mooslackengasse 12

**Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr 2024**

	2024 EUR	2023 TEUR
1. Umsatzerlöse	15.923.154,00	16.887
2. Abgang an fertigen Bauten	-12.072.589,23	-11.728
3. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	24.000,00	93
b) übrige	27.370,00	6
	<u>51.370,00</u>	<u>99</u>
4. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) übrige	-1.555.639,20	-1.722
	<u>-1.555.639,20</u>	<u>-1.722</u>
5. Zwischensumme aus Z 1 bis 4 (Betriebsergebnis)	2.346.295,57	3.536
6. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	432.636,38	271
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	432.636,38	271
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	81.547,71	22
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	1.368,47	1
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.493.718,53	-1.445
<i>davon betreffend verbundene Unternehmen</i>	-534.597,23	-598
	<u>-1.493.718,53</u>	<u>-1.445</u>
9. Zwischensumme aus Z 6 bis 8 (Finanzergebnis)	-979.534,44	-1.152
10. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus Z 5 und Z 9)	1.366.761,13	2.384
11. Steuern vom Einkommen aus Steuerumlagen	-161.808,94	-334
	<u>-161.808,94</u>	<u>-334</u>
12. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss	1.204.952,19	2.050
13. Gewinnvortrag	5.315.526,83	3.265
14. Bilanzgewinn	6.520.479,02	5.315

ANHANG
zum 31. Dezember 2024
der
Raiffeisen WohnBau Wien GmbH
Mooslackengasse 12, 1190 Wien

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS PER 31. DEZEMBER 2024

I. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 wurde von der Geschäftsführung der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der geltenden Fassung erstellt.

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** beachtet und die **Fortführung des Unternehmens** unterstellt. Die Bilanzierung, die Bewertung und der Ausweis der einzelnen Positionen des Jahresabschlusses wurden nach den allgemeinen Bestimmungen der §§ 193 bis 216 UGB unter Berücksichtigung der Vorschriften für Kapitalgesellschaften der §§ 221 bis 242 UGB vorgenommen.

Dem **Vorsichtsprinzip** wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden, alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die bis zum Bilanzstichtag entstanden sind, wurden berücksichtigt.

Soweit sich Abweichungen im Ausweis der Bilanzpositionen ergeben, wurde dies bei den entsprechenden Einzelpositionen vermerkt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist entsprechend dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 231 Abs. 2 UGB gegliedert.

Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung, die weder im Geschäftsjahr noch im Vorjahr einen Betrag ausweisen, werden gemäß § 223 Abs 7 UGB nicht angeführt. Die bisherigen angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

Allfällige Schätzungen beruhen auf einer umsichtigen Beurteilung. Soweit statistisch ermittelbare Erfahrungen aus gleich gelagerten Sachverhalten vorhanden sind, hat das Unternehmen diese bei Schätzungen berücksichtigt.

FINANZANLAGEVERMÖGEN

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten, gegebenenfalls vermindert um Abschreibungen zur Berücksichtigung dauernder Wertminderungen, bewertet.

Zuschreibungen werden im Falle einer Werterholung unabhängig davon vorgenommen, welche Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung verantwortlich waren.

UMLAUFVERMÖGEN

Die Bewertung der **fertigen und unfertigen Bauten** erfolgte mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten, welche die von den Subunternehmern erbrachten Leistungen (Fremdleistungen) und bei Bauten, die auf Eigengrund errichtet wurden, auch die Anschaffungskosten der Grundstücke umfassen. Das strenge Niederstwertprinzip wurde bei der Bewertung des Vorratsvermögens beachtet.

Die Forderungen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Allfällige Ausfallsrisiken werden durch Einzel- und / oder Pauschalwertberichtigungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert berücksichtigt.

RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und hinsichtlich der Höhe oder dem Zeitpunkt ihres Eintritts ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe jenes Betrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist, wobei das Imparitäts- und Höchstwertprinzip beachtet wurden.

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag unter Berücksichtigung des Vorsichtsgrundsatzes angesetzt.

II. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ**ENTWICKLUNG DER VORRÄTE IM GESCHÄFTSJAHR 2024**

Die unfertigen und fertigen Bauten entwickelten sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Stand am 01.01.2024	Zugänge	Umgliederung	Abgänge	Stand am 31.12.2024
unfertige Bauten	26.404.290,85	7.772.591,48	-19.563.328,53	0,00	14.613.553,80
fertige Bauten	18.170.575,86	191.056,06	19.563.328,53	12.416.466,69	25.508.493,76
	<u>44.574.866,71</u>	<u>7.963.647,54</u>	<u>0,00</u>	<u>12.417.372,83</u>	<u>40.122.047,56</u>

Zinsen gemäß §§ 206 Abs 2 iVm 203 Abs 4 UGB wurden im Rahmen der Herstellungskosten weder im Geschäftsjahr noch im Vorjahr angesetzt.

FORDERUNGEN

	Wert laut Bilanz EUR	Restlaufzeit geringer als ein Jahr EUR	Restlaufzeit länger als ein Jahr EUR
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr in TEUR	51.764,00 1.200	51.764,00 1.200	0,00 0)
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr in TEUR	25.242,23 5	25.242,23 5	0,00 0)
3. sonstige Forderungen (Vorjahr in TEUR	197.646,41 33	197.646,41 33	0,00 0)

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen offene Rechnungen im Zusammenhang mit dem Verkauf von Wohnungen und waren, soweit fällig, im Zeitpunkt der Aufstellung des gegenständlichen Jahresabschlusses beglichen.

EIGENKAPITAL

Das Stammkapital in Höhe von EUR 35.000,00 ist zur Hälfte bar einbezahlt.

Alleingesellschafterin ist die Raiffeisen-Leasing Immobilienmanagement Gesellschaft m.b.H.

RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen zeigen im Geschäftsjahr 2024 folgende Entwicklung:

	Stand am 01.01.2024 EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand am 31.12.2024 EUR
ausstehende					
Lieferantenrechnungen	434.040,00	434.040,00	0,00	511.353,85	511.353,85
Prozesskosten	12.000,00	0,00	12.000,00	0,00	0,00
Gewährleistungen	12.000,00	0,00	12.000,00	0,00	0,00
Prüfungskosten	14.760,00	14.760,00	0,00	15.132,00	15.132,00
Beratungskosten	2.646,00	2.646,00	0,00	1.386,00	1.386,00
	<u>475.446,00</u>	<u>451.446,00</u>	<u>24.000,00</u>	<u>527.871,85</u>	<u>527.871,85</u>

VERBINDLICHKEITEN

	Wert laut Bilanz EUR	Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR	Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren EUR	Restlaufzeit über fünf Jahre EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr in TEUR)	7.762.409,97 20.925	69.325,65 0	7.693.084,32 20.925	0,00 0)
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen (Vorjahr in TEUR)	0,00 65	0,00 65	0,00 0	0,00 0)
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr in TEUR)	118.012,85 1.191	118.012,85 1.191	0,00 0	0,00 0)
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr in TEUR)	9.174.639,87 10.015	3.145.345,94 10.015	0,0 6.112	6.029.293,93 0)
5. sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr in TEUR)	0,00 31	0,00 31	0,00 0	0,00 0)

Für die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 7.762.409,97 (Vorjahr: TEUR 20.925) sind dingliche Sicherheiten in Höhe von EUR 56.368.000,00 mittels einer einverleibungsfähigen Pfandurkunde bestellt.

Seitens der refinanzierenden Banken und Gesellschaften des Raiffeisensektors liegen Liquiditätszusagen für das bestehende Finanzierungsvolumen für die Gesamtlaufzeit der Projekte vor. Somit ist trotz anteiliger Kurzfristigkeit der Verbindlichkeiten auch die Gesamtfinanzierung gewährleistet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten Barvorlagen der "Raiffeisen-Rent" Vermögensberatung und Treuhand Gesellschaft m.b.H (TEUR: 8.679) und die Steuerumlagenverrechnung mit der Raiffeisen Bank International AG (TEUR 496).

III. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Gesellschaft betreibt ausschließlich das Bauträgergeschäft.

Der Abgang an fertigen Bauten betrifft die zur Erzielung der Umsatzerlöse aufgewendeten Anschaffungs- und Herstellungskosten zur Errichtung der im Geschäftsjahr veräußerten Wohnbauobjekte. Die Aufwendungen des Geschäftsjahres für unfertige und nicht veräußerte fertige Bauten betreffen ausschließlich bezogene Fremdleistungen und werden daher zur besseren Einsicht in die Ertragslage der Gesellschaft direkt bei den Vorräten als Zugang ausgewiesen und nicht erfolgswirksam über Bestandsveränderungen dargestellt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Verwaltungs- und Vertriebskosten in Höhe von EUR 1.566.600,92 (i.Vj.: TEUR 1.396).

Die Steuern vom Einkommen aus Steuerumlagen beinhalten die Steuerumlage des Geschäftsjahres (Steuerertrag) aufgrund der Unternehmensgruppenbildung gemäß § 9 Abs 1 KStG.

IV. SONSTIGES

Bei der geprüften Gesellschaft kommen zum Stichtag die Rechtsfolgen für eine **mittelgroße Kapitalgesellschaft** im Sinn des § 221 UGB zur Anwendung.

Für die Einordnung der Gesellschaft nach § 221 UGB und den Eintritt oder den Entfall der in § 221 UGB angeordneten Rechtsfolgen wurden die mit der UGB-Schwellenwerte-Verordnung vom 20. November 2024 neu festgesetzten Schwellenwerte auch auf Beobachtungszeiträume angewandt, die vor dem 1. Jänner 2024 liegen.

GRUPPENBESTEUERUNG

Mit Beitrittserklärung vom 22. November 2023 hat die Raiffeisen WohnBau Wien GmbH rechtsverbindlich und rechtswirksam gegenüber der Raiffeisen Bank International AG erklärt, gemäß § 9 Abs 1 KStG als Gruppenmitglied an der Unternehmensgruppe und an der Steuerumlagenvereinbarung mit der Raiffeisen Bank International AG als Gruppenträgerin mit sämtlichen zivilrechtlichen und steuerlichen Folgen teilzunehmen. Mit ordnungsgemäßer Einreichung des Gruppenantrags bei dem für die Erhebung der Körperschaftsteuer des Gruppenträgers zuständigen Finanzamtes für Großbetriebe am 19. Dezember 2023 wurde der Beitritt wirksam.

Die bescheidmäßige Feststellung der Unternehmensgruppe gemäß § 9 Abs 8 KStG 1988 seitens des Finanzamtes ist am 21. Februar 2024 erfolgt.

Die wesentlichen Grundzüge der Steuerumlagenvereinbarung und die gewählte Umlagemethode (§ 238 Abs 1 Z 20 UGB): Die Ermittlung der Steuerumlage erfolgt nach der Verteilungsmethode.

Im Falle eines positiven steuerlichen Einkommens des Gruppenmitgliedes hat das Gruppenmitglied für den nicht entsteuerbaren Gewinnanteil eine positive Steuerumlage von 23% für die Kalenderjahre ab 2024 des nicht entsteuerbaren Gewinnanteiles zu leisten; der nicht entsteuerbare Gewinnanteil ermittelt sich aus dem Anteil der Einkünfte des Gruppenmitgliedes an den Einkünften der Unternehmensgruppe im Verhältnis zu den Einkünften der Gewinnunternehmen. Die positive Steuerumlage für den entsteuerbaren Gewinnanteil beträgt 11,75 % für die Kalenderjahre ab 2024. Soweit ein positives Ergebnis des Gruppenmitgliedes den Saldo auf dem Evidenzkonto aus vorangegangenen Verlusten des Gruppenmitgliedes

vermindert, beträgt die Steuerumlage 11,5 % für die Kalenderjahre ab 2024. Die positive Steuerumlage wird unmittelbar nach Aufrollung der Steuerumlagenberechnung zur Zahlung vom Gruppenmitglied an den Gruppenträger fällig.

Im Falle eines negativen steuerlichen Einkommens des Gruppenmitglieds entsteht eine Forderung des Gruppenmitglieds gegen den Gruppenträger über eine negative Steuerumlage von 11,5 % für die Kalenderjahre ab 2024 des negativen Ergebnisses des Gruppenmitglieds. Die negative Steuerumlage wird unmittelbar nach Aufrollung der Steuerumlagenberechnung zur Zahlung vom Gruppenträger an das Gruppenmitglied fällig.

Das negative Ergebnis wird auf dem Evidenzkonto des Gruppenmitglieds mit Wirkung zum Abschlussstichtag des Gruppenträgers erfasst. Der Saldo auf dem Evidenzkonto verringert sich durch spätere positive Ergebnisse.

Weist das Evidenzkonto zum Zeitpunkt des Ausscheidens des Gruppenmitglieds einen Saldo aus, bildet dieser in Abhängigkeit von zukünftig zu erwartenden steuerlichen Ergebnissen die Grundlage für eine allfällige zusätzliche negative Steuerumlage.

ANGABEN ÜBER ORGANE UND ARBEITNEHMER

Im Geschäftsjahr 2024 und darüber hinaus waren zu Geschäftsführern folgende Personen bestellt:

DI Thomas Hussl, Wien

Mag. Wilhelm Karer, Wien

Die Gesellschaft beschäftigt keine Dienstnehmer und wird ausschließlich fremdverwaltet.

ANGABE GEMÄß § 237 Abs. 1 Z 2 UGB

Als Bauträgerin hat die Gesellschaft den Erwerbem von Wohnungseigentum zur Absicherung möglicher Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche aufgrund mangelhafter Leistungen Bankgarantien in Höhe von zwei Prozent des jeweiligen Kaufpreises für eine Dauer von drei Jahren ab Übergabe des Wohnungseigentums eingeräumt. Diese nicht auf der Passivseite auszuweisenden Haftungsverhältnisse beliefen sich zum Bilanzstichtag auf EUR 371.129,40 (Vorjahr: TEUR 583).

ANGABE GEMÄß § 237 Abs. 1 Z 3 UGB

Im Geschäftsjahr sowie im Vorjahr wurden den Mitgliedern der Geschäftsführung weder Vorschüsse noch Kredite gewährt, und es wurden keine Haftungsverhältnisse für diese Personen eingegangen.

ANGABE GEMÄSS § 237 Abs 1 Z 7 UGB und § 238 Abs 1 Z 7 UGB:

Die Gesellschaft steht mit der Raiffeisen Bank International AG, Wien, und deren verbundenen Unternehmen in einem Konzernverhältnis und gehört deren Vollkonsolidierungskreis an. Der Konzernabschluss ist am Sitz der Gesellschaft einzusehen.

Aufwendungen für den Abschlussprüfer (§ 238 Abs. 1 Z 18 UGB):

Die Aufwendungen für die Prüfung des Jahresabschlusses belaufen sich auf EUR 15.132,00. (Vorjahr: TEUR 15).

Angabe gemäß § 238 Abs. 1 Z 9 UGB:

Es wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von EUR 6.520.479,02 auf neue Rechnung vorzutragen.

ANGABE GEMÄSS § 238 Abs 1 Z 3a UGB

Für das Geschäftsjahr 2024 ergeben sich aus der Anwendung des Mindestbesteuerungsreformgesetzes und ausländischen Steuergesetzen, die der Gewährleistung einer globalen Mindestbesteuerung dienen, keine Auswirkungen auf die laufenden Ertragsteuern; ebenso erwarten wir hieraus auch künftig keine wesentlichen Auswirkungen.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag - Angabe gemäß § 238 Abs. 1 Z 11 UGB:

Darüber hinaus haben sich nach Abschluss des Geschäftsjahres 2024 keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ereignet.

Wien, am 20. Mai 2025



Dipl.-Ing. Thomas Hussl, 20.05.2025 09:07

DI Thomas Hussl e.h.



Wilhelm Karer, 20.05.2025 08:44

Mag. Wilhelm Karer e.h.

Raiffeisen WohnBau Wien GmbH
1190 Wien, Mooslackengasse 12

Anlage 1 zum Anhang

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2024
(Beträge in EUR)

Bilanzposten	Anschaffungs- und Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen				Nettobuchwerte	
	Stand am 1.1.2024	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2024	Stand am 1.1.2024	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2024	Stand am 1.1.2023	Stand am 31.12.2024
I. Finanzanlagen:										
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	8.293.324,81	1.182.636,38	9.475.961,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.293.324,81	0,00