



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 349794d

FIRMA

BUWOG Group 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 groß

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

18.08.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: b36813ea4c588cd4f4fee931d3bfd0ef

Andreas Holler, geb 15.02.1972

am 15.08.2025

Martin Puckl, geb 01.12.1969

am 15.08.2025

Mag. Kevin Töpfer, geb 09.03.1979

am 15.08.2025

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

	in EUR	Vorjahr in TEUR
AKTIVA	2.196.490.406,19	1.833.420
Anlagevermögen	1.947.200.688,42	1.770.276
Immaterielle Vermögensgegenstände	121.856,83	61
Software	121.856,83	61
Sachanlagen	2.367.116,06	2.814
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.367.116,06	2.814
Finanzanlagen	1.944.711.715,53	1.767.401
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.944.711.715,53	1.767.401
Umlaufvermögen	248.247.711,74	62.129
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	248.237.539,62	62.129
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	246.915.680,35	60.583
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.321.859,27	1.545
Kassenbestand	10.172,12	1
Rechnungsabgrenzungsposten	199.457,18	223
Aktive latente Steuern	842.548,85	792
PASSIVA	2.196.490.406,19	1.833.420
Eigenkapital	2.186.169.892,64	1.823.007
eingefordertes Stammkapital	124.184.779,00	124.185
Stammkapital	124.184.779,00	124.185
davon eingezahlt	124.184.779,00	124.185
Kapitalrücklagen	629.212.866,06	443.178
nicht gebundene	629.212.866,06	443.178
Gewinnrücklagen	121.153.658,79	112.833
gesetzliche Rücklagen	12.418.477,90	4.098
andere Rücklagen (freie Rücklagen)	108.735.180,89	108.735
Bilanzgewinn	1.311.618.588,79	1.142.812
davon Gewinnvortrag	1.087.811.629,94	1.167.970
Investitionszuschüsse	7.071,23	10
Rückstellungen	7.436.413,28	6.747
Rückstellungen für Abfertigungen	1.687.516,07	1.646
Steuerrückstellungen	25.634,08	26
sonstige Rückstellungen	5.723.263,13	5.075
Verbindlichkeiten	2.877.029,04	3.655
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	224.570,90	243
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.564.153,51	2.347
sonstige Verbindlichkeiten	1.088.304,63	1.065
davon aus Steuern	394.452,24	389
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	692.357,33	675

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Umsatzerlöse	43.483.343,66	43.995
sonstige betriebliche Erträge	788.684,18	719
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	80.482,94	101
übrige	708.201,24	618
Personalaufwand	-33.388.514,28	-31.192
Gehälter	-25.274.494,10	-23.839
soziale Aufwendungen	-8.114.020,18	-7.353
davon Aufwendungen für Altersversorgung	-463.546,33	-425
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-429.494,07	-375
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-6.670.844,24	-5.985
Abschreibungen	-952.901,67	-1.108
auf Sachanlagen	-952.901,67	-1.108
sonstige betriebliche Aufwendungen	-12.253.179,76	-14.645
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	0,00	-5
Zwischensumme - Betriebserfolg	-2.322.567,87	-2.232
Erträge aus Beteiligungen	241.784.698,29	12.545
davon aus verbundenen Unternehmen	241.784.698,29	12.545
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.255.955,49	1.971
davon aus verbundenen Unternehmen	2.238.043,15	1.969
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	2.339.791,44	725
Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	-11.066.880,13	-56.535
davon Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen	-11.066.880,13	-56.535
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-466.945,89	-104
davon betreffend verbundene Unternehmen	-26.505,79	-54
Zwischensumme - Finanzerfolg	234.846.619,20	-41.398
Ergebnis vor Steuern	232.524.051,33	-43.630
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-396.737,02	-36
Ergebnis nach Steuern	232.127.314,31	-43.666
JAHRESÜBERSCHUSS/JAHRESFEHLBETRAG	232.127.314,31	-43.666
ZUWEISUNG ZU GEWINNRÜCKLAGEN	-8.320.355,46	0
GEWINNÜBERRECHNUNG GEM. § 232 (3)	0,00	18.507
GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR	1.087.811.629,94	1.167.970
BILANZGEWINN	1.311.618.588,79	1.142.812

ANHANG
zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Jänner 2024 bis zum 31. Dezember 2024

A. Allgemeine Grundsätze

Der vorliegende Jahresabschluss der BUWOG Group GmbH umfasst das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2024 bis zum 31. Dezember 2024.

Auf den vorliegenden Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis zum 31. Dezember 2024 hat die Geschäftsführung die Rechnungslegungsbestimmungen des österreichischen Unternehmensgesetzbuches in der geltenden Fassung angewandt.

Bei der geprüften Gesellschaft handelt es sich um eine große Kapitalgesellschaft gemäß § 221 UGB und um eine fünffach große Gesellschaft gemäß § 271a Abs. 1 UGB.

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

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Bilanzierung und Bewertung wurde den allgemein anerkannten Grundsätzen Rechnung getragen. Dabei wurden die in § 201 Abs 2 UGB kodifizierten Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ebenso beachtet wie die Gliederungs- und Bewertungsvorschriften für die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung der §§ 195 bis 211 und 222 bis 235 UGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Der Grundsatz der Vollständigkeit wurde bei der Erstellung des Jahresabschlusses eingehalten.

Bei der Bewertung von Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewandt.

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

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

Die Angabe der Vorjahreszahlen erfolgte gemäß § 223 Abs 2 UGB in EUR 1.000.

Von der Ermächtigung des § 223 Abs. 4 UGB, zusätzliche Posten hinzuzufügen, wenn ihr Inhalt nicht bereits von einem vorgeschriebenen Posten gedeckt wird, wurde Gebrauch gemacht.

Die Bewertung erfolgte unter der Prämisse der Unternehmensfortführung.

B. Konzernverhältnisse

Die Gesellschaft ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der BUWOG Holding GmbH, Wien, und indirekt eine 100%ige Enkelgesellschaft der Vonovia SE, DE-44803 Bochum, Universitätsstraße 133, Deutschland, und steht dadurch mit der Vonovia SE sowie deren verbundenen Unternehmen in einem Konzernverhältnis.

Die Vonovia SE, Bochum, Deutschland, erstellt für den größten und kleinsten Kreis von Unternehmen den Konzernabschluss, welcher beim deutschen Unternehmensregister bekannt gemacht wird, sowie auf der Website der Konzernmutter abrufbar ist. Die Aufstellung eines Konzernabschlusses durch die BUWOG Group GmbH kann daher gemäß § 245 UGB unterbleiben.

C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

1. Anlagevermögen

1.1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Immaterielle Vermögensgegenstände werden nur dann in der Bilanz angesetzt, wenn sie entgeltlich erworben wurden. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger und gegebenenfalls außerplanmäßiger Abschreibung. Außerplanmäßige Abschreibungen auf einen zum Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderung voraussichtlich von Dauer ist.

Die planmäßigen Abschreibungen werden im Jahr des Zugangs oder Abgangs linear pro rata temporis vorgenommen. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden wie im Vorjahr nicht vorgenommen.

Geringwertige Vermögensgegenstände des immateriellen Anlagevermögens mit Einzelanschaffungskosten unter EUR 1.000 (Vorjahr: TEUR 1) wurden im Jahr der Anschaffung oder Herstellung voll abgeschrieben und im Anlagenspiegel als Zugang und Abgang dargestellt.

Dem immateriellen Anlagevermögen, bestehend aus Lizenzen und Software, liegt eine Nutzungsdauer zwischen 3 und 5 Jahren zugrunde.

1.2. Sachanlagen

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen, bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen werden im Jahr des Zugangs oder Abgangs linear pro rata temporis vorgenommen. Außerplanmäßige Abschreibungen auf einen zum Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderung voraussichtlich von Dauer ist. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden wie im Vorjahr nicht vorgenommen.

Geringwertige Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens mit Einzelanschaffungskosten unter EUR 1.000 (Vorjahr: TEUR 1) wurden im Jahr der Anschaffung oder Herstellung voll abgeschrieben und im Anlagenspiegel als Zugang und Abgang dargestellt.

Beim Sachanlagevermögen bestehend aus Betriebs- und Geschäftsausstattung, liegt den linearen planmäßigen Abschreibungen eine Nutzungsdauer zwischen 4 und 10 Jahren zugrunde.

1.3. Finanzanlagen

Die Bewertung des **Finanzanlagevermögen**, welches zur Gänze aus Anteilen an verbundenen Unternehmen besteht, erfolgt mit dem geringeren Wert aus Anschaffungskosten und beizulegenden Wert am Bilanzstichtag. Außerplanmäßige Abschreibungen werden nur im Fall einer voraussichtlich dauernden Wertminderung vorgenommen. Betreffend die im Geschäftsjahr erfolgten außerplanmäßigen Abschreibungen siehe die Erläuterungen unter „Aufwendungen aus Finanzanlagen“.

1.4. Zuschreibungen zum Anlagevermögen

Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Anlagevermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung weggefallen sind. Die Zuschreibung erfolgt maximal auf den Nettobuchwert, der sich unter Berücksichtigung der Normalabschreibungen, die inzwischen vorzunehmen gewesen wären, ergibt.

2. Umlaufvermögen

2.1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind zu Nennwerten angesetzt. Für erkennbare Ausfallrisiken werden Einzelwertberichtigungen gebildet. Forderungen in Fremdwährung bestehen wie im Vorjahr keine.

3. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Als **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** werden Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

4. Aktive latente Steuern

Aktive latente Steuern werden auf temporäre Differenzen, die zwischen den unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten bestehen, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen, angesetzt. Die Bewertung der latenten Steuern erfolgt mit dem Steuersatz von 23 % (Vorjahr: 23 %).

Eine Saldierung etwaiger aktiver und passiver latenter Steuerposten wird vorgenommen, sofern eine Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche mit den tatsächlichen Steuerschulden rechtlich möglich ist.

Latente Steuern auf temporäre Differenzen zwischen dem unternehmens- und steuerrechtlichen Ansatz der Anteile an verbundenen Unternehmen werden gemäß § 198 Abs 10 UGB nicht berücksichtigt, sofern die Gesellschaft in der Lage ist, den zeitlichen Verlauf der temporären Differenzen zu steuern und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporäre Differenz in absehbarer Zeit nicht auflösen wird. Vom Wahlrecht nach § 198 Abs 9 UGB betreffend die Aktivierung von steuerlichen Verlustvorträgen wird kein Gebrauch gemacht; wie im Vorjahr sind keine steuerlichen Verlustvorträge vorhanden.

5. Rückstellungen

5.1. Abfertigungsrückstellungen

Die Ermittlung der **Rückstellungen für Abfertigungen** erfolgt unter Anwendung der AFRAC-Stellungnahme 27 „Rückstellungen für Pensions-, Abfertigungs-, Jubiläumsgeld- und vergleichbare langfristig fällige Verpflichtungen nach den Vorschriften des Unternehmensgesetzbuches“ (Juni 2022) nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter der Anwendung der "Projected Unit Credit"-Methode gemäß IAS 19. Die Berechnung erfolgt auf Basis des frühestmöglichen Pensionsantrittsalter gemäß den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen, eines Rechnungszinssatzes von 3,50 % (Vorjahr: 4,00 %), von geplanten Gehaltserhöhungen i.H.v. 4,00 % (im Vorjahr 4 % zusätzlich eines einmaligen Zuschlags von 4%) sowie eines dienstzeitabhängigen Fluktuationsabschlages von 0,00 % (Vorjahr: 0,00 %). Weiters wurden bei der Berechnung der Rückstellung biometrische Rechnungsgrundlagen gemäß AVÖ 2018-P in der Ausprägung „Arbeiter-Angestellte-Mischbestand“ zugrunde gelegt. Die durchschnittliche Restlaufzeit (Duration) der Abfertigungsverpflichtungen beträgt 8,7 Jahre (Vorjahr: 8,4 Jahre).

Beim verwendeten Rechnungszinssatz handelt es sich um einen Stichtagszinssatz. Der Stichtagszinssatz ist jener Zinssatz, zu dem sich ein Unternehmen mit hochklassiger Bonitätseinstufung am Abschlussstichtag der durchschnittlichen Restlaufzeit der Verpflichtungen im Wesentlichen entsprechendes Fremdkapital beschaffen kann. Die Zinsaufwendungen betreffend die Pensionsrückstellungen sowie die Auswirkungen aus einer Änderung des Zinssatzes werden im Finanzergebnis erfasst.

5.2. Sonstige Rückstellungen

In den **sonstigen Rückstellungen** werden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe und/oder dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten berücksichtigt. Die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe des Erfüllungsbetrages gebildet, der bestmöglich geschätzt wurde.

6. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht angesetzt. Verbindlichkeiten in Fremdwährung bestehen wie im Vorjahr keine.

D. Erläuterungen zu Posten der Bilanz

AKTIVA

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ist im beigefügten Anlagenspiegel (Beilage zum Anhang) ersichtlich.

Die **finanziellen Verpflichtungen** der Gesellschaft aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen betragen:

	im folgenden Geschäftsjahr EUR	in den folgenden 5 Geschäftsjahren EUR
Verpflichtungen aus Leasingverträgen	229.573,48	211.303,65
Verpflichtungen aus sonstigen Verträgen	419.860,08	419.860,08
Verpflichtungen aus Mietverträgen	2.327.154,72	11.635.773,60
	<u>2.976.588,28</u>	<u>12.266.937,33</u>

Vorjahr:	im folgenden Geschäftsjahr TEUR	in den folgenden 5 Geschäftsjahren TEUR
Verpflichtungen aus Leasingverträgen	278	495
Verpflichtungen aus sonstigen Verträgen	341	341
Verpflichtungen aus Mietverträgen	2.816	14.081
	<u>3.435</u>	<u>14.917</u>

Die Verpflichtungen aus Mietverträgen betreffen wie im Vorjahr zur Gänze Verpflichtungen gegenüber einem verbundenen Unternehmen.

Finanzanlagen

Die **Anteile an verbundenen Unternehmen** stellen sich wie folgt dar:

Gesellschaft	Buchwert 31.12.2024	Kapital- anteil	Eigenkapital zum Stichtag ¹⁾	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag ¹⁾
	Werte in EUR		Werte in EUR	
BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH, Wien	1.097.841.511,88	71,175%	815.555.624,78	82.978.305,12
GENA ZWEI Immobilienholding GmbH, Wien	477.015.450,25	100,00%	564.403.440,71	93.051.247,66
ECO Business-Immobilien GmbH, Wien	169.115.200,60	94,9475%	178.481.237,31	3.110.750,58
GJ-Beteiligungs GmbH, Wien	159.514.068,32	100,00%	121.199.750,68	-6.919.171,01
TPI Tourism Properties Invest GmbH, Wien	28.599.416,81	90,90%	41.043.469,16	1.371.526,22
Con value one Immobilien GmbH, Wien	7.287.694,54	75,00%	10.337.632,34	985.774,05
GGJ Beteiligungs GmbH, Wien	2.631.176,26	100,00%	3.483.124,82	-300.754,15
G-Unternehmensbeteiligung GmbH, Wien	2.707.196,87	100,00%	2.294.044,47	-7.462,66
BUWOG HANDWERKEREI GmbH	0,00	100,00%	-55.839,90	-77.889,10
BUWOG Gewerbeimmobilien Eins GmbH, Wien	0,00	100,00%	-5.810,07	-338,22
BUWOG MAKLEREI GmbH (vorm. BUWOG Handelskai 346 GmbH), Wien	0,00	100,00%	-3.249,40	-3.805,80

¹⁾ vorläufige Werte für das Geschäftsjahr 2024

Gesellschaft	Buchwert 31.12.2023	Kapital- anteil	Eigenkapital zum Stichtag ¹⁾	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag ¹⁾
	Werte in TEUR		Werte in TEUR	
BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH, Wien	965.431	71,175%	866.542	40.618
GENA ZWEI Immobilienholding GmbH, Wien	423.391	100,00%	419.128	847
ECO Business-Immobilien GmbH, Wien	177.566	94,9475%	187.370	-48.540
GJ-Beteiligungs GmbH, Wien	161.783	100,00%	128.119	-278
TPI Tourism Properties Invest GmbH, Wien	26.260	90,90%	39.672	-1.492
Con value one Immobilien GmbH, Wien	7.288	75,00%	10.852	1.132
GGJ Beteiligungs GmbH, Wien	2.920	100,00%	3.884	-836
G-Unternehmensbeteiligung GmbH, Wien	2.741	100,00%	2.302	-100
BUWOG HANDWERKEREI GmbH	22	100,00%	22	-13
BUWOG Gewerbeimmobilien Eins GmbH, Wien	0	100,00%	-5	-3

¹⁾ Werte für das Geschäftsjahr 2023

Am 6. Mai 2024 wurde die BUWOG Handelskai 346 GmbH, Wien, (FN 371892a) konzernintern um EUR 1,00 erworben und in BUWOG MAKLEREI GmbH umfirmiert.

2. Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Es bestehen weder wechselfähig verbriefte Forderungen noch wurden Pauschalwertberichtigungen durchgeführt.

Die **Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen** setzen sich wie folgt zusammen:

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in €	Gesamt	Laufzeit bis zu 1 Jahr	Laufzeit 1 bis 5 Jahre	Laufzeit über 5 Jahre
aus Cashpooling geg. incl. Konzernges.	242.067.356,69	242.067.356,69	0,00	0,00
aus der Umsatzsteuerorganschaft	701.940,22	701.940,22	0,00	0,00
aus interner Leistungsverrechnung geg. Vonovia SE	0,00	0,00	0,00	0,00
aus interner Leistungsverrechnung	4.146.383,44	4.146.383,44	0,00	0,00
	246.915.680,35	246.915.680,35	0,00	0,00

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen Vorjahr in Tsd. €	Gesamt	Laufzeit bis zu 1 Jahr	Laufzeit 1 bis 5 Jahre	Laufzeit über 5 Jahre
aus Cashpooling geg. incl. Konzernges.	56.320	56.320	0	0
aus der Umsatzsteuerorganschaft	885	885	0	0
aus interner Leistungsverrechnung geg. Vonovia SE	173	173	0	0
aus interner Leistungsverrechnung	3.205	3.205	0	0
	60.583	60.583	0	0

Die Forderungen aus dem Cashpooling betreffen Forderungen gegenüber der BUWOG Holding GmbH, Wien, (FN 212163f) als Cashpool-Muttergesellschaft.

Die Forderungen aus interner Leistungsverrechnung betreffen im Wesentlichen Weiterbelastungen aus administrativen Leistungen.

Bezüglich Umsatzsteuerorganschaft und Steuerumlage vergleiche Punkt F. 6 und F. 7. Die Forderungen aus der Umsatzsteuerorganschaft betreffen im Wesentlichen die Forderungen aus der Umsatzsteuervoranmeldung vom Dezember des Jahres gegenüber den Organmitgliedern.

Die **sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände** bestehen im Wesentlichen aus nicht veranlagter Umsatz-/Vorsteuer in der Höhe von EUR 1.296.098,05 (Vorjahr: TEUR 1.538) und sonstigen Forderungen in der Höhe von EUR 25.761,22 (Vorjahr: TEUR 6). Es sind keine wesentlichen Erträge enthalten, die nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Der in der Bilanz ausgewiesene Betrag in der Höhe von EUR 10.172,12 betrifft ein Bankguthaben in der Höhe von EUR 9.676,98 (Vorjahr: TEUR 0) sowie den Kassenbestand der Handkassa in der Höhe von EUR 495,14 (Vorjahr: TEUR 1).

Die BUWOG Group GmbH ist Mitglied des Cash Pools der BUWOG Holding GmbH, Wien (FN 212163f).

3. Aktive Rechnungsabgrenzung

Die aktive Rechnungsabgrenzung betrifft sonstige Abgrenzungen in Höhe von EUR 199.457,18 (Vorjahr: TEUR 223).

4. Aktive latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern in der Höhe von EUR 842.548,85 (Vorjahr: TEUR 792) beruhen im Wesentlichen auf temporären Differenzen in den Rückstellungen und Bewertungsunterschieden im Anlagevermögen. Es bestehen keine steuerlichen Verlustvorträge. Latente Steuern auf Anteile an verbundenen Unternehmen wurden wie im Vorjahr gemäß § 198 Abs. 10 UGB nicht bilanziert.

Die aktiven latenten Steuern stellen sich im Geschäftsjahr wie folgt dar:

Werte in EUR	31.12.2024				
	Bilanzposten	Wertansatz UGB	Wertansatz STR	temporäre Differenz	Steuer-satz
Immaterielles Anlagevermögen	121.856,83	124.012,21	2.155,38	23%	495,74
Sachanlagen	2.367.116,06	2.174.594,63	-192.251,43	23%	-44.279,93
Finanzanlagen	0,00	345.789,15	345.789,15	23%	79.531,50
Rückstellungen	-7.436.413,28	-3.928.580,50	3.507.832,78	23%	806.801,54
Summe			3.663.255,88		842.548,85

Werte in TEUR	31.12.2023				
	Bilanzposten	Wertansatz UGB	Wertansatz STR	temporäre Differenz	Steuer-satz
Immaterielles Anlagevermögen	60	57	-4	23%	-1
Sachanlagen	2.814	2.612	-201	23%	-46
Finanzanlagen	0	480	480	23%	110
Rückstellungen	-6.747	-3.578	3.169	23%	729
Summe			3.444		792

PASSIVA

1. Eigenkapital

Stammkapital

Das Stammkapital der BUWOG Group GmbH, Wien, beträgt EUR 124.184.779,00 (Vorjahr: TEUR 124.185) und ist zur Gänze einbezahlt.

Nicht gebundene Kapitalrücklagen

Die nicht gebundenen Kapitalrücklagen betragen zum Stichtag EUR 629.212.866,06 (Vorjahr: TEUR 443.178). Der Anfangsbestand setzt sich aus Kapitalrücklagen aufgrund von in der Vergangenheit durchgeführten Umgründungen in Höhe von TEUR 414.541 sowie von in Vorjahren erfassten Großmutterzuschüssen der BUWOG Holding GmbH (FN 212163 f) an verschiedene Tochter- und Enkelgesellschaften in Höhe von TEUR 28.637 zusammen. Da bei den Umgründungen vom Wahlrecht gemäß § 202 Abs 2 UGB zur Buchwertfortführung Gebrauch gemacht wurde, besteht für die nicht gebundenen Kapitalrücklagen keine Ausschüttungssperre.

Die Zugänge im aktuellen Geschäftsjahr sind auf einen Großmutterzuschuss der BUWOG Holding GmbH (FN 212163 f) in eine Enkelgesellschaft in Höhe von EUR 700.000,00, sowie auf die Einbringung mehrerer Ausleihungen an verbundene Unternehmen durch die BUWOG Holding GmbH (FN 212163 f) in eine Tochtergesellschaft der BUWOG Group GmbH in Höhe von EUR 185.355.080,62 zurückzuführen. Die Einbringung der Ausleihungen wurden als Zugang zu den Anschaffungskosten bei der BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH (FN 123812 b) und der GENA ZWEI Immobilienholding GmbH (FN 370882 s) im Verhältnis 71,175 % zu 28,825% erfasst.

Gesetzliche Gewinnrücklage

Der gesetzlichen Gewinnrücklage in der Höhe von EUR 12.418.477,90 (Vorjahr: TEUR 4.098) wurde im Geschäftsjahr ein Betrag von EUR 8.320.355,46 zugeführt und entspricht nun dem in § 229 Abs. 6 UGB geforderten Betrag.

Im Rahmen der Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 wird die Geschäftsführung vorschlagen, eine Ausschüttung in der Höhe von EUR 243.800.000,00 (Vorjahr: TEUR 55.000) durchzuführen und den verbleibenden Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen. Der Bilanzgewinn unterliegt wie im Vorjahr keiner Ausschüttungssperre gemäß § 235 Abs. 2 UGB, da die jederzeit auflösbaren Rücklagen den Betrag der aktiven latenten Steuern übersteigen.

2. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 TEUR
für noch nicht fakturierte Leistungen	314.999,13	271
für nicht konsumiert Urlaube	2.074.453,46	2.104
für Rechtsstreitigkeiten	1.397.600,00	1.378
für Prämien	918.029,38	721
für LTI	146.309,00	93
für Prüfungskosten	73.000,00	39
für Überstunden	158.932,40	167
für Steuerberatung	77.037,50	37
für drohende Verluste	133.702,26	134
übrige	429.200,00	132
Summe	5.723.263,13	5.075

Die sonstigen Rückstellungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von unter einem Jahr. Davon ausgenommen ist die Rückstellung für das Long-Termin-Incentive Programm.

3. Verbindlichkeiten

Wie im Vorjahr bestehen weder Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren noch Verbindlichkeiten, die durch dingliche Sicherheiten besichert sind.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** resultieren im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus Geschäftsbesorgungsleistungen bezüglich Einzelwohnungsverkauf in der Höhe von EUR 260.258,11 gegenüber diversen Konzerngesellschaften, im Vorjahr aus IT-Leistungen gegenüber der Vonovia SE in der Höhe von TEUR 767, sowie aus der USt.-Organschaft als Organträger gegenüber den Organmitgliedern in der Höhe von EUR 1.167.865,88 (Vorjahr: TEUR 962) und der Gruppenumlage der BUWOG Group GmbH, Wien, gegenüber dem Gruppenträger BUWOG Holding GmbH, Wien, in der Höhe von EUR 136.029,52 (Vorjahr: TEUR 618).

Bezüglich umsatzsteuerlicher Organschaft und Steuerumlage vergleiche Punkt F. 6. und F. 7.

In den **sonstigen Verbindlichkeiten** sind Aufwendungen in Höhe von EUR 474.483,86 (Vorjahr: TEUR 724) enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden. Die sonstigen

Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus Steuern in der Höhe von EUR 394.452,24 (Vorjahr: TEUR 389) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in der Höhe von EUR 692.357,33 (Vorjahr: TEUR 675).

4. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Per 31.12.2024 bestehen bei der BUWOG Group GmbH, Wien, mit Ausnahme der in Punkt D. AKTIVA 1 angeführten Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen keine außerbilanziellen finanziellen Verpflichtungen.

Im vorangegangenen Geschäftsjahr war folgende Patronatserklärung von der BUWOG Group GmbH, Wien, im Zusammenhang mit von ihrer Enkelgesellschaft aufgenommenen Krediten gültig:

Hauptschuldner	Begünstigter	Bezeichnung	Haftungsbetrag
BUWOG - Penzinger Straße 76 GmbH (FN 394386f)	Stadt Wien MA 28	Harte Patronatserklärung	EUR 500.000,00

Diese Patronatserklärung ist mit 30.11.2024 abgelaufen.

E. Erläuterungen zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Bei den Umsatzerlösen handelt es sich wie im Vorjahr zur Gänze um an verbundene Unternehmen erbrachte Leistungen. Die Verrechnungen erfolgen getrennt für Developmentgesellschaften bzw. für Bestandsgesellschaften mittels Cost-Plus-Verfahren und für nicht operative Gesellschaften mittels Pauschalen. Die Leistungen der BUWOG Group GmbH, Wien, beinhalten die Verwaltung des Immobilien-Portfolio in Österreich. Darüber hinaus erbrachte die BUWOG Group GmbH, Wien, Leistungen in den Bereichen Asset Management, Vertrieb von Immobilien und Wohnungen sowie Baumanagement. Zudem waren die Arbeitnehmer aller administrativen Abteilungen und Stabstellen in der BUWOG Group GmbH beschäftigt. Die Leistungen werden auf Basis von Inter-Company-Verträgen an die einzelnen BUWOG-Gesellschaften der BUWOG Group, sowie verbundene Unternehmen an Konzerngesellschaften der Vonovia SE, DE-44803 Bochum, Universitätsstraße 133, in Deutschland verrechnet.

Die Umsätze der Gesellschaft betragen im Geschäftsjahr 2024 EUR 43.483.343,66 (TEUR 43.995 im Vorjahr). Die Erlöse aus der Verrechnung, basierend auf der Intercompany-Verrechnung bezüglich der Bestandsobjekte, dem Umsatz aus Developmentleistungen und aus sonstigen Leistungen, gliedern sich wie folgt:

	2024	2023
	EUR	TEUR
Bestand - Inland	26.731.615,81	24.866
DEV - Inland		
Inland	15.613.986,87	18.409
Deutschland	117.319,49	
Sonstige		
Inland	210.451,85	68
Deutschland	809.969,64	490
Ungarn	0,00	161
	<u>43.483.343,66</u>	<u>43.995</u>

2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in der Höhe von EUR 80.482,94 (Vorjahr: TEUR 101). Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge in der Höhe von EUR 708.201,24 (Vorjahr: TEUR 618) resultieren im Wesentlichen aus Erstattungen von

verbundenen Unternehmen, Förderungen aus öffentlichen Einrichtungen und Weiterbelastungen diverser Aufwendungen sowie Erträgen aus der Ausbuchung verjährter Verbindlichkeiten.

3. Personalaufwand

Der Personalaufwand in der BUWOG Group GmbH, Wien, gliedert sich in Gehälter und soziale Aufwendungen. Die Gehälter belaufen sich im Geschäftsjahr 2024 auf EUR 25.274.494,10 (Vorjahr: TEUR 23.839). Der Anstieg der Personalkosten ist im Wesentlichen auf die kollektivvertragliche Anpassung zurückzuführen.

In den Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen sind Aufwendungen für Abfertigungen in Höhe von EUR 69.039,68 (Vorjahr: TEUR 35) enthalten.

Im Personalaufwand sind Erträge aus der Auflösung von Personalrückstellungen in Höhe von EUR 38.726,93 (Vorjahr: TEUR 95) enthalten.

4. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Im Geschäftsjahr 2024 wurden planmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 952.901,67 (Vorjahr: TEUR 1.108) und keine außerplanmäßigen Abschreibungen (Vorjahr: TEUR 0) vorgenommen.

5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die ausgewiesenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten

	2024	2023
	EUR	TEUR
Bürobetrieb	4.005.191,79	4.249
Werbung und Repräsentation	1.669.812,27	2.042
Management- u IT-Umlagen	2.984.944,78	3.854
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	1.077.733,36	1.921
Verkaufsnebenkosten	81.299,85	178
IT-Kosten	936.694,33	973
Kfz- und Reisekosten	807.632,60	691
personalbezogene Aufwendungen	385.918,81	506
Versicherungen	159.025,09	167
übrige Aufwendungen	144.926,88	59
sonstige Steuern	0,00	5
	12.253.179,76	14.645

6. Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen in Höhe von EUR 241.784.698,29 (Vorjahr: TEUR 12.545) stammen von folgenden Gesellschaften:

Beteiligungsgesellschaft	Ausschüttungsbetrag	
	GJ 2024 in EUR	GJ 2023 in TEUR
ECO Business Immobilien GmbH, Wien	11.393.698,29	9.495
BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH, Wien	227.766.000,00	0
GENA ZWEI Immobilienholding GmbH, Wien	1.400.000,00	2.200
Con value one Immobilien GmbH, Wien	1.125.000,00	750
GGJ Beteiligungs GmbH, Wien	100.000,00	100
Gesamt	241.784.698,29	12.545

7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge in Höhe von EUR 2.255.955,49 im Vorjahr (TEUR 1.971) betreffen in Wesentlichen Zinsen aus Cashpooling sowie Anspruchszinsen aus den Körperschaftsteuerbescheiden 2016 bis 2017 und Umsatzsteuerbescheiden 2021 in der Höhe von EUR 17.912,34 (Vorjahr: TEUR 2).

8. Erträge aus der Zuschreibung zu Finanzanlagen

Die Position Erträge aus der Zuschreibung zu Finanzanlagen in der Höhe von EUR 2.339.791,44 (Vorjahr: TEUR 725) resultiert aus der Zuschreibung folgender Beteiligungen, welche auf Grund eines im Vergleich zum Buchwert höheren beizulegenden Werts erforderlich war:

Gesellschaft	Firmenbuch Nr.	GJ 2024 in EUR	GJ 2023 in EUR
GENA ZWEI Immobilienholding GmbH, Wien	FN 370882s	0,00	725
TPI Tourism Properties Invest GmbH, Wien	FN 270028a	2.339.791,44	0
Erträge aus der Zuschreibung zu Finanzanlagen		2.339.791,44	725

9. Aufwendungen aus Finanzanlagen

Im Geschäftsjahr war eine Abschreibung von Anteilen an verbundenen Unternehmen in der Höhe von EUR 11.066.880,13 (Vorjahr: TEUR 56.500), erforderlich. Im Vorjahr wurde darüber hinaus ein Verlust aus dem Abgang der Anteile an der Bokréta Management Kft, Budapest, HU in der Höhe von TEUR 35 verbucht. Die Abschreibung resultiert aus der Abschreibung folgender Beteiligungen, welche auf Grund eines im Vergleich zum Buchwert niedrigeren beizulegenden Werts erforderlich war:

Gesellschaft	Firmenbuch Nr.	Abschreibung	Abschr.
		2024 in EUR	2023 in TEUR
TPI Tourism Properties Invest GmbH, Wien	FN 270028 a	0,00	26.692
ECO Business-Immobilien GmbH, Wien	FN 241364 y	8.451.271,84	15.501
GJ-Beteiligungs GmbH, Wien	FN 214268 a	2.268.866,04	0
GGJ Beteiligungs GmbH, Wien	FN 279878 k	288.773,22	12.175
G-Unternehmensbeteiligung GmbH, Wien	FN 214278 s	33.546,63	2.116
BUWOG HANDWERKEREI GmbH, Wien	FN 610086 k	21.924,20	13
BUWOG Gewerbeimmobilien Eins GmbH, Wien	FN 402990 h	2.497,20	3
BUWOG MAKLEREI GmbH, Wien	FN 371892 a	1,00	0
Abschreibung von Finanzanlagen		11.066.880,13	56.500

10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsaufwendungen in der Höhe von EUR 466.945,89 (Vorjahr: TEUR 104) enthalten Zinsen aus verbundenen Unternehmen von EUR 26.505,79 (Vorjahr: TEUR 54). Die restlichen Zinsaufwendungen betreffen den Zinsaufwand von Personalrückstellungen EUR 65.332,65 (Vorjahr: TEUR 50), sonstige Kapitalkosten von EUR 352.698,00 (Vorjahr: TEUR 0) und sonstigen Zinsen von EUR 11.409,45 (Vorjahr: TEUR 0).

11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag und aus Steuerumlagen

Der Steueraufwand (-) bzw. Steuerertrag (+) setzt sich wie folgt zusammen:

	2024 in EUR	2023 in TEUR
Kapitalertragsteuer	-0,24	0
Gruppenumlage aktuelles Geschäftsjahr	-136.029,52	-618
Gruppenumlage frühere Geschäftsjahre	-311.209,21	242
Summe laufende Steuern (Steueraufwand/-ertrag)	-447.238,97	-376
Latente Steuern	50.501,95	340
Summe Steueraufwand / -ertrag	-396.737,02	-36

Gemäß § 198 Abs. 10 Satz 3 Z 4 UGB wurden keine latenten Steuern berücksichtigt, die sich aus der Anwendung des MinBestG oder eines vergleichbaren ausländischen Steuergesetzes, das der Umsetzung der Richtlinie (EU) 2022/2523 oder der dieser Richtlinie zugrundeliegenden Mustervorschrift der OECD für eine globale Mindestbesteuerung dient, ergeben. Für das Geschäftsjahr 2024 fällt kein Steueraufwand/Steuerertrag an, der sich nach dem MinBestG und vergleichbaren ausländischen Steuergesetzen ergibt (Anwendung temporärer CbCR-Safe-Harbour). Bei annähernd gleichbleibend hohem nationalen Körperschaftsteuersatz (derzeit 23%) und unveränderter Geschäftstätigkeit sind auch künftig keine Auswirkungen aus der Anwendung des MinBestG und vergleichbarer ausländischer Gesetze auf den Steueraufwand/Steuerertrag zu erwarten.

12. Verschmelzungsgewinn und Verschmelzungsverlust

Der Verschmelzungsgewinn des Vorjahres in Höhe von TEUR 25.557 resultierte aus der Verschmelzung der CWG Beteiligungs GmbH, Wien, (FN 320747m). Der Verschmelzungsverlust des Vorjahres in Höhe von TEUR 7.050 resultierte aus der Verschmelzung der BUWOG cw Dienstleistung Holding GmbH, Wien, (FN 312556t). Der Ausweis der beiden Positionen erfolgt in der Gewinn- und Verlustrechnung nach dem Ergebnis nach Steuern.

F. Sonstige Angaben

1. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Mit den Gesellschaften im Vonovia SE Konzern, insbesondere mit den Tochter- und Enkelgesellschaften der BUWOG Group GmbH, bestehen teilweise wesentliche Geschäftsbeziehungen insbesondere aus der Erbringung von administrativen Leistungen.

2. Zahl der Arbeitnehmer

	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2023	Jahres- durchschnitt 2024	Jahres- durchschnitt 2023
Angestellte (FTE)	341	348	347	353
Angestellte (HC)	385	392	390	396

3. Angaben über Organe

Die Organe der BUWOG Group GmbH im Geschäftsjahr 2024:

Geschäftsführung

- Andreas Holler, B.Sc. (seit 25. Jänner 2019)
- Mag. Kevin Töpfer, (seit 1. Dezember 2019)
- Martin Puckl, (seit 15. Februar 2022)

Es wurden, wie im Vorjahr, keine Vorschüsse oder Kredite an Organe der Gesellschaft gewährt.

4. Geschäftsführerbezüge der BUWOG Group GmbH

Die Geschäftsführer erhalten für ihre Tätigkeit Bezüge in Höhe von EUR 785.449,12 (Vorjahr: TEUR 910) von der Gesellschaft.

5. Aufwendungen für Leistungen des Abschlussprüfers

Die Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen EUR 81.950,00 (Vorjahr: TEUR 66) davon betrafen EUR 81.950,00 (Vorjahr: TEUR 65) Prüfungsleistungen und EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 1) sonstige Leistungen.

6. Angaben zur Umsatzsteuerorganschaft gem. § 2 UStG

Die BUWOG Group GmbH, Wien, ist seit dem Veranlagungszeitraum 03/2015 Organträgerin einer Umsatzsteuerorganschaft gem. § 2 Abs 2 Z 2 UStG mit, zum Stichtag, 46 Organmitgliedern.

7. Angaben zur Gruppenbesteuerung gem. § 9 KStG

Seit dem Geschäftsjahr 2020 ist die BUWOG Group GmbH, Wien, aufgrund der Einbeziehung als Gruppenmitglied in eine Unternehmensgruppe gemäß § 9 Abs 1 KStG mit der BUWOG Holding GmbH, Wien, als Gruppenträgerin kein eigenes Steuersubjekt in Bezug auf die Körperschaftsteuer. Vom Geschäftsjahr 2014/15 bis zum Ende des Geschäftsjahres 2019 war die BUWOG Group GmbH, Wien, Gruppenträgerin einer Unternehmensgruppe gemäß § 9 Abs 1 KStG.

Im Rahmen des abgeschlossenen Gruppenvertrages wurde eine Steuerausgleichvereinbarung getroffen, nach welcher der Steuerausgleich zwischen den Gruppenmitgliedern und der Gruppenträgerin, unter Anwendung des aktuellen Körperschaftsteuersatzes von 23 %, mittels der Belastungsmethode erfolgt. Erzielt ein Unternehmen einen steuerpflichtigen Gewinn, so ist es verpflichtet, in Höhe der darauf entfallenden Körperschaftsteuer eine Steuerumlage an die Gruppenträgerin zu leisten. Vorgruppenverluste werden gemäß § 9 Abs. 6 Z. 4 KStG bis zur Höhe des Gewinnes des jeweiligen Gruppenmitgliedes berücksichtigt. Bei allfälligen steuerlichen Verlusten des Gruppenmitgliedes ist die BUWOG Holding GmbH, Wien, als Gruppenträger verpflichtet, in Höhe der darauf entfallenden Körperschaftsteuerersparnis eine Steuerumlage an das Gruppenmitglied zu leisten. Die Bewertung der latenten Steuern erfolgt mit dem Steuersatz von 23 % (Vorjahr: 23 %).

8. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es gibt keine Ereignisse nach dem Schluss des Geschäftsjahres, bei denen nach maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätzen Angaben im Jahresabschluss erforderlich sind.

Wien, 25. Juni 2025

Die Geschäftsführung

BUWOG Group GmbH

DocuSigned by:

52CE5F65C4964CC...

Holler Andreas, B.Sc.

DocuSigned by:

488A2077503F4AD...

Puckl Martin

DocuSigned by:

0C18B5D3F69F4DD...

Mag. Töpfer Kevin