

# **GWSG**

**Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft  
der Wiener Stadtwerke  
Gesellschaft mit beschränkter Haftung**

**Erdbergstraße 236/G01**

**1110 Wien**

**2025**

**JAHRESABSCHLUSS**

**UND**

**LAGEBERICHT**

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                            | Seite |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| <b>Bilanz zum 31. Dezember 2025</b>                                                        | 3     |
| <b>Gewinn- und Verlustrechnung 2025</b>                                                    | 5     |
| <br><b>ANHANG</b>                                                                          | 6     |
| 1. Bilanzierung- und Bewertungsmethoden                                                    | 7     |
| 2. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung                            | 12    |
| 3. sonstige Angaben                                                                        | 16    |
| <br><b>LAGEBERICHT</b>                                                                     | 23    |
| 1. Darstellung des Geschäftsverlaufes                                                      | 24    |
| 2. Lage des Unternehmens                                                                   | 25    |
| Vermögens- und Kapitallage                                                                 | 25    |
| Zahlungsfähigkeit                                                                          | 28    |
| Ertragslage                                                                                | 28    |
| Cash Flow Rechnung                                                                         | 30    |
| Reservekapital                                                                             | 30    |
| Kennzahlen analog § 23 und § 24 URG                                                        | 30    |
| 3. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren (einschließlich Umwelt- und Arbeitnehmerbelange) | 31    |
| 4. Forschungs- und Entwicklungstätigkeit                                                   | 31    |
| 5. Zueigniederlassungen                                                                    | 31    |
| 6. Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten                                           | 31    |
| 7. Voraussichtliche Entwicklung                                                            | 32    |

## BILANZ zum 31.12.2025

|                                                                         | 2025<br>€                                  | 2024<br>€                          |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------|
|                                                                         | Stand zum Ende<br>des Geschäfts-<br>jahres | Stand zum<br>Ende des<br>Vorjahres |
| <b>AKTIVA</b>                                                           |                                            |                                    |
| <b>A. Anlagevermögen:</b>                                               |                                            |                                    |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände                                    | 2 904,18                                   | 6 076,28                           |
| <b>II. Sachanlagen:</b>                                                 |                                            |                                    |
| 1. Wohngebäude                                                          | 33 265 538,41                              | 29 344 756,85                      |
| 2. Sonstige Gebäude                                                     | 62 227,76                                  | 65 190,98                          |
| 3. nicht abgerechnete Bauten                                            | 4 395 290,28                               | 1 262 506,90                       |
| 4. Bauvorbereitungskosten                                               | 18 200,00                                  | 48 920,00                          |
| 5. Betriebs- und Geschäftsausstattung                                   | 18 217,51                                  | 16 064,55                          |
|                                                                         | 37 759 473,96                              | 30 737 439,28                      |
| <b>B. Umlaufvermögen:</b>                                               |                                            |                                    |
| I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen                                |                                            |                                    |
| Vorräte                                                                 | 36 713,60                                  | 38 565,54                          |
| <b>II. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände</b> |                                            |                                    |
| 1. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung                              | 218 327,30                                 | 136 992,90                         |
| - davon Restlaufzeit über 1 Jahr                                        | 0,00                                       | 0,00                               |
| 2. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung                              | 22 018 994,16                              | 27 776 831,67                      |
| - davon Restlaufzeit über 1 Jahr                                        | 22 008 469,17                              | 27 720 265,16                      |
| 3. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit                              | 225 023,19                                 | 123 706,41                         |
| - davon Restlaufzeit über 1 Jahr                                        | 0,00                                       | 0,00                               |
| 4. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände                        | 481 053,48                                 | 363 196,48                         |
| - davon Restlaufzeit über 1 Jahr                                        | 0,00                                       | 0,00                               |
|                                                                         | 22 943 398,13                              | 28 400 727,46                      |
| <b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>                | 11 927 386,44                              | 14 282 687,49                      |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten:</b>                                   |                                            |                                    |
| 1. Sonderposten gemäß § 39 Abs. 28 WGG                                  | 1,00                                       | 1,00                               |
| 2. sonstige aktive Rechnungsabgrenzungsposten                           | 119 699,40                                 | 64 570,42                          |
|                                                                         | 119 700,40                                 | 64 571,42                          |
| <b>Bilanzsumme</b>                                                      | <b>72 789 576,71</b>                       | <b>73 530 067,47</b>               |

|                                                        | 2025<br>€                                         | 2024<br>€                                   |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------|
|                                                        | <b>Stand zum Ende<br/>des<br/>Geschäftsjahres</b> | <b>Stand zum<br/>Ende des<br/>Vorjahres</b> |
| <b>PASSIVA</b>                                         |                                                   |                                             |
| <b>A. Eigenkapital:</b>                                |                                                   |                                             |
| <b>I. eingefordertes Stammkapital</b>                  | <b>726 728,34</b>                                 | <b>726 728,34</b>                           |
| <b>II. Kapitalrücklagen (nicht gebunden)</b>           | <b>67 902,01</b>                                  | <b>67 902,01</b>                            |
| <b>III. Gewinnrücklagen</b>                            |                                                   |                                             |
| 1. gesetzliche Rücklage                                | <b>363 364,17</b>                                 | 363 364,17                                  |
| 2. zweckgebunden Rücklage für Kostendeckung            | <b>13 797 365,82</b>                              | 13 854 493,02                               |
| 3. andere Rücklagen                                    | <b>13 257 505,06</b>                              | 12 174 366,57                               |
|                                                        | <b>27 418 235,05</b>                              | 26 392 223,76                               |
| <b>IV. Bilanzgewinn</b>                                | <b>1 154 920,26</b>                               | 1 108 573,99                                |
|                                                        | <b>29 367 785,66</b>                              | 28 295 428,10                               |
| <b>B. Rückstellungen</b>                               |                                                   |                                             |
| 1. Rückstellungen für Abfertigungen                    | <b>401 562,13</b>                                 | 407 254,28                                  |
| 2. Rückstellungen für Bautätigkeit                     | <b>180 000,00</b>                                 | 0,00                                        |
| 3. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung              | <b>708 670,65</b>                                 | 1 176 092,98                                |
| 4. sonstige Rückstellungen                             | <b>465 782,72</b>                                 | 483 915,71                                  |
|                                                        | <b>1 756 015,50</b>                               | 2 067 262,97                                |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>                            |                                                   |                                             |
| 1. Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung | <b>7 180 924,31</b>                               | 5 411 037,63                                |
| - davon Restlaufzeit bis 1 Jahr                        | 46 907,27                                         | 210 426,28                                  |
| - davon Restlaufzeit über 1 Jahr                       | 7 134 017,04                                      | 5 200 611,35                                |
| 2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber            | <b>6 665 122,10</b>                               | 6 743 760,63                                |
| - davon Restlaufzeit bis 1 Jahr                        | 90 382,02                                         | 89 883,00                                   |
| - davon Restlaufzeit über 1 Jahr                       | 6 574 740,08                                      | 6 653 877,63                                |
| 3. Darlehen sonstiger Art                              | <b>16 717 573,60</b>                              | 20 954 140,92                               |
| - davon Restlaufzeit bis 1 Jahr                        | 0,00                                              | 36 185,15                                   |
| - davon Restlaufzeit über 1 Jahr                       | 16 717 573,60                                     | 20 917 955,77                               |
| 4. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen                  | <b>580 820,81</b>                                 | 344 715,82                                  |
| - davon Restlaufzeit bis 1 Jahr                        | 270 097,83                                        | 344 715,82                                  |
| - davon Restlaufzeit über 1 Jahr                       | 310 722,98                                        | 0,00                                        |
| 5. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung       | <b>9 402 610,72</b>                               | 9 109 555,13                                |
| - davon Restlaufzeit bis 1 Jahr                        | 1 079 139,02                                      | 284 251,13                                  |
| - davon Restlaufzeit über 1 Jahr                       | 8 323 471,70                                      | 8 825 304,00                                |
| 6. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung             | <b>476 372,23</b>                                 | 214 307,36                                  |
| - davon Restlaufzeit bis 1 Jahr                        | 476 372,23                                        | 214 307,36                                  |
| 7. sonstige Verbindlichkeiten                          | <b>642 351,78</b>                                 | 389 858,91                                  |
| - davon Restlaufzeit bis 1 Jahr                        | 642 351,78                                        | 389 858,91                                  |
| - davon Steuern                                        | <b>48 289,68</b>                                  | 43 318,40                                   |
| - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit              | <b>0,00</b>                                       | 0,00                                        |
|                                                        | <b>41 665 775,55</b>                              | 43 167 376,40                               |
| - Summe Restlaufzeit bis 1 Jahr                        | 2 605 250,15                                      | 1 569 627,65                                |
| - davon Restlaufzeit über 1 Jahr                       | 39 060 525,40                                     | 41 597 748,75                               |
| <b>Bilanzsumme</b>                                     | <b>72 789 576,71</b>                              | <b>73 530 067,47</b>                        |

## GEWINN- und VERLUSTRECHNUNG 2025

|                                                                                                                          | 2025<br>€            | 2024<br>€            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                                                                          | Geschäftsjahr        | Vorjahr              |
| <b>1. Umsatzerlöse</b>                                                                                                   |                      |                      |
| a) Mieten                                                                                                                | 14 120 120,74        | 13 839 470,61        |
| b) Verwohung der Finanzierungsbeiträge                                                                                   | 90 382,02            | 89 883,00            |
| c) Zuschüsse                                                                                                             | 948 542,59           | 1 026 888,48         |
| d) aus der Betreuungstätigkeit                                                                                           | 1 142 451,55         | 1 039 593,74         |
| e) aus sonstigen Betriebsleistungen                                                                                      | 1 774 976,63         | 1 730 017,59         |
|                                                                                                                          | <b>18 076 473,53</b> | <b>17 725 853,42</b> |
| <b>2. Aktivierte Eigenleistungen</b>                                                                                     | <b>1 123 186,69</b>  | <b>723 249,74</b>    |
| <b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>                                                                                  |                      |                      |
| a) Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen                     | 15 670,00            | 11 540,00            |
| b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen                                                                          | 29 514,53            | 268 869,31           |
| c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung                                                                       | 3 421 891,71         | 1 708 630,15         |
| d) übrige                                                                                                                | 374 833,06           | 208 383,29           |
|                                                                                                                          | <b>3 841 909,30</b>  | <b>2 197 422,75</b>  |
| <b>4. Verrechenbare Kapitalkosten</b>                                                                                    | <b>-868 596,16</b>   | <b>-657 928,73</b>   |
| <b>5. Instandhaltungskosten</b>                                                                                          | <b>-7 161 707,11</b> | <b>-5 467 648,44</b> |
| <b>6. Personalaufwand</b>                                                                                                |                      |                      |
| a) Löhne                                                                                                                 | -960 369,49          | -926 715,85          |
| b) Gehälter                                                                                                              | -1 804 722,99        | -1 905 434,90        |
| c) soziale Aufwendungen                                                                                                  | -798 746,35          | -764 363,18          |
| ca) Aufwendungen für Abfertigungen und Mitarbeitervorsorgekassa                                                          | -44 834,07           | -45 446,60           |
| cb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge    | -715 800,25          | -680 326,54          |
| d) Kosten der Organe                                                                                                     | -1 273,45            | -813,80              |
|                                                                                                                          | <b>-3 565 112,28</b> | <b>-3 597 327,73</b> |
| <b>7. Abschreibungen</b><br>auf Sachanlagen                                                                              | <b>-1 082 181,66</b> | <b>-617 065,38</b>   |
| <b>8. Betriebskosten</b>                                                                                                 | <b>-4 843 142,23</b> | <b>-4 673 988,77</b> |
| <b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>                                                                             |                      |                      |
| a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung                                                                  | -3 538 686,14        | -3 620 590,64        |
| b) sonstiger Verwaltungsaufwand                                                                                          | -944 027,91          | -858 897,60          |
| c) übrige                                                                                                                | -85 650,40           | -334 383,56          |
|                                                                                                                          | <b>-4 568 364,45</b> | <b>-4 813 871,80</b> |
| <b>10. Zwischensumme aus 1. bis 9.</b>                                                                                   | <b>952 465,63</b>    | <b>818 695,06</b>    |
| <b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen € 3.565,43)</b>                           | <b>169 688,76</b>    | <b>310 132,16</b>    |
| <b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, (davon betreffend verbundene Unternehmen € 12.779,07, Vorjahr: € 10.937,66)</b> | <b>-24 361,33</b>    | <b>-25 337,84</b>    |
| <b>13. Zwischensumme aus 11. bis 12.</b>                                                                                 | <b>145 327,43</b>    | <b>284 794,32</b>    |
| <b>14. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme 10. und 13.) = Ergebnis nach Steuern</b>                                      | <b>1 097 793,06</b>  | <b>1 103 489,38</b>  |
| <b>15. Jahresüberschuss</b>                                                                                              | <b>1 097 793,06</b>  | <b>1 103 489,38</b>  |
| <b>16. Auflösung Gewinnrücklagen</b>                                                                                     | <b>57 127,20</b>     | <b>5 084,61</b>      |
| <b>17. Bilanzgewinn</b>                                                                                                  | <b>1 154 920,26</b>  | <b>1 108 573,99</b>  |

# **ANHANG** zum Geschäftsjahr 2025

der

## **GWSG**

**Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft  
der Wiener Stadtwerke  
Gesellschaft mit beschränkter Haftung**

**Erdbergstraße 236/G01**

**1110 Wien**

## **1. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN**

### **1.1. Allgemeine Grundsätze**

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, 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.

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

Die Bilanzierung und der Ausweis der einzelnen Positionen des Jahresabschlusses wurden gemäß § 23 WGG und der dazu erlassenen Verordnung vorgenommen.

Bei Zahlenangaben werden in der Folge die Vorjahreswerte in Klammern dargestellt.

Die Gesellschaft ist zum Bilanzstichtag als mittelgroße Kapitalgesellschaft gemäß § 221 UGB einzustufen.

### **1.2. Anlagevermögen**

#### **1.2.1. Immaterielle Vermögensgegenstände**

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen nach der linearen Abschreibungsmethode, bewertet. Als Nutzungsdauer wird ein Zeitraum von 4 - 5 Jahren zugrunde gelegt.

Bei Software-Lizenzen beträgt die Nutzungsdauer 3 – 5 Jahre.

#### **1.2.2. Sachanlagevermögen**

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden.

Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von € 1.000,00 wurden im Zugangsjahr zur Gänze abgeschrieben. In der Entwicklung des Anlagevermögens werden sie als Zu- und Abgang dargestellt.

Die planmäßigen Abschreibungen der Bauten wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen und wurden iHv 1 % der um die Zuschüsse verminderten Herstellungskosten berechnet bzw. werden Baurechtsobjekte linear über die Nutzungsdauer des Baurechtes verteilt abgeschrieben.

Im Geschäftsjahr 2025 kam es im Zuge einer vorläufigen Endabrechnung, einer vorgenommenen Nachverdichtung bei Objekt „Wien 12, Johann Hoffmann Platz 10-15, Wittmayergasse 10“ zu einer Aufrollung der Abschreibung des Objektes. Bei anderen Objekten ergab sich keine außerplanmäßige Abschreibung.

In Bau befindlich ist im Geschäftsjahr das Objekt „Degengasse 3 - 5“ Hier wird ein ehemals für Betriebszwecke genutztes Gebäude im Wege einer geförderten Totalsanierung nach den Bestimmungen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 1989 in ein Wohnhaus mit 32 geförderten Mietwohnungen umgebaut.

In Bauvorbereitung befindliche Bauten sind zum Bilanzstichtag 2025 keine zu nennen.

Den planmäßigen Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde eine Nutzungsdauer von 3 bis 10 Jahren unterstellt. Von Zugängen in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres wurde die volle Jahresabschreibung, von Zugängen in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres die halbe Jahresabschreibung vorgenommen.

Im Rahmen der Herstellungskosten werden grundsätzlich, neben den Einzelkosten auch anteilige Gemeinkosten, sowie soziale Aufwendungen im Sinne des § 203 Abs. 3 UGB und direkt zurechenbare Fremdkapitalzinsen und ähnliche Aufwendungen als Herstellungskosten aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen.

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivposten ausgewiesen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren keine Zuschüsse zu verzeichnen.

Außerplanmäßige Abschreibungen werden gegebenenfalls vorgenommen, wenn die Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind, und wenn der zum Abschlussstichtag beizulegende Wert niedriger ist als der Buchwert.

### **1.3. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen**

Im Geschäftsjahr sind keine zur Veräußerung bestimmten Sachanlagen wie unbebaute Verkaufsgrundstücke, Erwerbshäuser, nicht abgerechnete fertige und unfertige Erwerbshäuser zu nennen.

### **1.4. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt. Für Sonstige Forderungen stehen keine Wertberichtigungen zu Buche. Es wurde eine Pauschalwertberichtigung auf Forderungen aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von € 56.280,00 (Vorjahr: 73.280,00) eingestellt.

Ab dem Jahre 2022 erfolgt im Bereich der langfristig gestundeten Finanzierungsbeiträge eine Saldierung mit der Passivposition „Finanzierungsbeiträge“.

Weiters wurden im Bereich der Hausbewirtschaftung Instandhaltungsvorlagen in Höhe von € 3.703.100,00 für die Objekte „2, Engerthstraße 152“, „11, Lorystraße 65-69“, „11, Lorystraße 114-120/Hasenleitengasse 11-47“, „19, Amalergasse 19, 20, 20a/1, 4 - 8, 19, Langackergasse 30“ und „19, Amalergasse 19/2+3“ (Vorjahr: € 3.954.500,00) und noch nicht realisierte Zinserträge mit € 4.266.040,29 (Vorjahr: € 3.637.40,79) wertberichtigt.

### **1.5. Wertpapiere des Umlaufvermögens**

Wertpapiere des Umlaufvermögens sind keine zu nennen.

### **1.6. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

Aufgrund des „Sonderpostens gemäß § 39 Abs. 28 WGG“ und der daraus resultierenden Rückzahlungsverpflichtungen musste die GWSG, die Verbindlichkeiten aus Finanzierungsbeiträgen gegenüber den Wohnungsmietern zu erhöhen.

Im Jahr 2000 war daher eine Erhöhung dieser Verbindlichkeiten von rd. M€ 5,4 auf rd. M€ 6,9 auszuweisen. Gleichzeitig hat die Gesellschaft den Intentionen des Gesetzgebers entsprechend aktive Rechnungsabgrenzungsposten in der Höhe von rd. M€ 1,3 dargestellt.

Normiert wurde vom Gesetzgeber, dass dieser „Ausgleichsposten“ zu den gesetzlich angeordneten Verbindlichkeiten aus Finanzierungsbeiträgen innerhalb eines Zeitraumes von 100 Jahren aufzulösen ist.

Bereits im Geschäftsjahr 2001 hat es die wirtschaftliche Situation der GWSG ermöglicht, zu Lasten des Betriebsergebnisses die ARA außerplanmäßig auf einen Betrag von rd. M€ 0,96 zu reduzieren. Im Geschäftsjahr 2002 konnte dieser Trend fortgesetzt werden. Die ARA konnten von € 962.982,30 auf einen Betrag von € 568.646,63 gesenkt werden. Auch im Geschäftsjahr 2003 war eine ähnliche Entwicklung möglich. Die ARA konnten auf einen Betrag von € 135.357,90 reduziert werden, ohne die Kontinuität der Jahresergebnisse zu beeinflussen. Im Geschäftsjahr 2004 konnte die GWSG die „Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten – Sonderposten“ gänzlich auflösen.

Seither ist aus diesem Titel in den Jahresabschlüssen lediglich ein „Erinnerungs-Euro“ enthalten. Die Gesellschaft konnte somit diese „100-jährigen Verbindlichkeiten“ innerhalb eines Zeitraumes von nur 4 Jahren neutralisieren.

Die „Sonstigen aktiven Rechnungsabgrenzungsposten“ beinhalten Abgrenzungen zu Verwaltungskosten und Bau- und Sanierungsdarlehen sowie Baurechtszinse.

### **1.7. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung**

Die Differenz zwischen der Abschreibung der über Darlehen finanzierten Baukosten und der Tilgung der Baudarlehen wird den „Gewinnrücklagen“ zugeführt bzw. entnommen.

## 1.8. Rückstellungen

Rückstellungen sind in jener Höhe angesetzt, wie sie nach bestmöglicher Schätzung notwendig sind.

Sie betreffen die Bereiche „Abfertigungen“, „Hausbewirtschaftung“, „Rückstellungen für Bautätigkeit“ und „Sonstige Rückstellungen“. In den Rückstellungen für „Hausbewirtschaftung“ sind auch die (z. T. als Kaufpreisbestandteil) für die sog. „Pensionskassenhäuser“ und ab 2011 auch für die übernommenen „Wienstrom Häuser“ einzustufenden Rückstellungen für (übernommene) Mietzinsreserven enthalten.

Die „sonstigen Rückstellungen“ umfassen im Wesentlichen die Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses, nicht konsumierte Urlaube sowie Jubiläumsgelder und Bilanzgeld. Diese Rückstellungen wurden in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und der Höhe nach noch nicht feststehende Verbindlichkeiten.

### 1.8.1. Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen und Rückstellungen für ähnliche Verpflichtungen

Die Abfertigungsrückstellungen bis 2001 werden für die gesetzlichen Ansprüche gebildet. Die Berechnung erfolgte unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 1,84 % (Vorjahr 1,51 %) und einem Gehaltstrend von -1,92 % (Vorjahr -4,58 %). Ebenfalls die Abfertigungsrückstellungen ab 2002 werden für die gesetzlichen Ansprüche gebildet. Die Berechnung erfolgte unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 2,20 % (Vorjahr 1,94 %) und einem Gehaltstrend von -1,92 % (Vorjahr -4,58 %).

Als Pensionsalter wurde das frühestmögliche Anfallsalter (Männer: 65 Jahre, Frauen: 62,5 bis 65 Jahre) für die Alterspension gemäß dem Pensionierungsharmonisierungsgesetz unter Berücksichtigung der Übergangsregelungen der Berechnung zugrunde gelegt. Ein Fluktuationsabschlag wurde nicht berücksichtigt.

Die Berechnung der Abfertigungsrückstellung für Hausbesorger erfolgt unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 1,85 %, (Vorjahr 1,54 %) und einem Gehaltstrend von -4,89 % (Vorjahr -10,2 %).

Die Jubiläumsgeldrückstellung wird für die Angestellten auf Grundlage des Kollektivvertrages der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft gebildet. Die Berechnung erfolgt unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 0,28 % (Vorjahr -2,71 %).

Die Änderungen der Personalrückstellungen werden im Personalaufwand bzw. unter Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen erfasst.

### 1.8.2. Rückstellungen für Altersvorsorge

Eine entsprechende Rückstellung steht zum 31.12.2025 nicht zu Buche.

### **1.9. Verrechnungsposten mit verbundenen Unternehmen**

Die Verrechnungssalden mit den verbundenen Unternehmen der Wiener - Stadtwerke - Gruppe werden nach ihrem Entstehungsgrund entsprechend in mehreren Posten ausgewiesen (Forderungen aus der Betreuungstätigkeit, Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung, etc.).

Die Forderungen aus der Betreuungstätigkeit bestehen 2025 wie bereits im Vorjahr hauptsächlich gegenüber Unternehmen der Wiener - Stadtwerke – Gruppe und nur in geringem Ausmaß gegenüber verwalteten Wohnungseigentumsgemeinschaften.

In der Position der Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung beziehen sich € 2.219.144,35 (Vorjahr: € 0,00) auf verbundenen Unternehmen der Wiener - Stadtwerke - Gruppe bzw. im Bereich der Darlehen sonstiger Art beziehen sich € 7.174.164,37 (Vorjahr: € 9.940.880,38) auf verbundene Unternehmen der Wiener – Stadtwerke – Gruppe.

Unter der Position sonstige Verbindlichkeiten betreffen rd. € 560.600,00 (Vorjahr: rd. € 332.600,00) Unternehmen der Wiener - Stadtwerke – Gruppe

### **1.10. Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht angesetzt.

Die Verwohnung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird mit 1 % p.a. vorgenommen.

### **1.11. Steuern aus Einkommen und Ertrag**

Die GWSG war bis 31.12.2021 kein eigenes Steuersubjekt in Bezug auf die Körperschaftsteuer aufgrund der Einbeziehung als Gruppenmitglied in die Unternehmensgruppe der „WIENER STADTWERKE GmbH“ als Gruppenträger. Rückwirkend mit 01.01.2022 ist die GWSG in Bezug auf die Körperschaftsteuer aus der Unternehmensgruppe der „WIENER STADTWERKE GmbH“ ausgetreten. Somit hat die GWSG als gemeinnützige und damit von der Körperschaftsteuer befreite Bauvereinigung auch keine Mindestkörperschaftsteuer zu entrichten.

### **1.12. Änderungen im Vergleich zum Vorjahresabschluss**

Zu Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ist es im Geschäftsjahr 2025 nicht gekommen.

## **2. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

### **2.1. Erläuterungen zur Bilanz**

#### **2.1.1. Anlagevermögen**

##### **2.1.1.1. Entwicklung**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens, die enthaltenen Grundwerte und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind im Anlagenspiegel als Beilage zum Anhang dargestellt.

Die wesentliche Veränderung des Geschäftsjahres 2025 umfasst die Position „nicht abgerechnete Bauten“ in Höhe von € 3.132.783,38.

Am 21.05.2024 kam es zum Baubeginn des Projektes „Wien 16., Degengasse 3-5“, KG 01405 Ottakring. Auf dieser Liegenschaft befindet sich ein Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von 1.849,90 m². 2019 wurde mit der Wiener Netze GmbH ein Baurechtsvertrag abgeschlossen. Die Baurechtsnehmerin beabsichtigt die Errichtung von Mietwohnungen und wird zu diesem Zwecke das Gebäude um- und ausbauen. Der Bau wird voraussichtlich im Sommer 2026 abgeschlossen sein.

Die Bilanzposition „Wohngebäude“ weist im Geschäftsjahr 2025 iVm der vorläufigen Endabrechnung einer Nachverdichtung das Objekt „352 12, Johann Hoffmann Platz 10-15, Wittmayergasse 10,“ betreffend einen Zugang an Baukosten von € 5.000.000,00 auf.

##### **2.1.1.2. Beteiligungen**

Beteiligungen sind keine zu nennen.

#### **2.1.2. Umlaufvermögen**

##### **2.1.2.1. Aktivierte Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Im Geschäftsjahr sind iVm dem sich in Errichtung befindenden Erwerbsobjekt des Umlaufvermögens aktivierten Zinsen zu nennen.

### **2.1.2.2. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung**

Die Reduzierung im Bereich der Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung ist auf die Nachverdichtung des Objekts „352 12, Johann Hoffmann Platz 10-15, Wittmayergasse 10“, zurückzuführen, die sich in der Reduktion der Instandhaltungsvorlagen der gesellschaftseigenen Objekte niederschlägt. Korrespondierend entwickelten sich die Bilanzposition „Darlehen sonstiger Art“ sowie die Positionen „Instandhaltungskosten“ und „Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung“ der Gewinn- und Verlustrechnung

### **2.1.2.3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Entwicklung der einzelnen „Forderungspositionen“ wird nach einzelnen Posten gegliedert unter der Bezeichnung „Forderungsspiegel“ als Beilage zum Anhang dargestellt. Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen zur Gänze Beträge aus laufenden, der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zuzuordnenden Buchungsfällen.

### **2.1.2.4. sonstige Wertpapiere und Anteile**

Sonstige Wertpapiere und Anteile sind 2025 keine zu nennen.

## **2.1.3. Eigenkapital**

Zum 31.12.2025 ist nach wie vor die „WIENER STADTWERKE GmbH“ Alleingesellschafterin, deren Bareinzahlung dem ausgewiesenen Stammkapital von € 726.728,34 entspricht. Die Gewinnverwendung zu 2024 wurde gemäß Umlaufbeschluss vom 21.07.2025 beschlossen, damit korrespondierend erfolgte in 2025 die Dotierung der Position freie Rücklagen mit € 1.083.138,49 (Vorjahr: € 575.084,13).

An Dividende wurde in 2025 für 2024 ein Betrag von € 25.435,50 ausgeschüttet.

### **2.1.4. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung**

Die Entwicklung der einzelnen Positionen dieser zweckgebundenen Rücklagen für Kostendeckung ist im „Gewinnrücklagenspiegel“ welcher als Beilage zum Anhang dargestellt ist enthalten.

### **2.1.5. Rückstellungen**

Unter Rückstellungen für Hausbewirtschaftung ist mit € 708.670,65 eine Rückstellung für „gemäß §§ 18, 18a, 18b und 18c Abs. 4 MRG nicht anerkannte Kosten“ durch die Schlichtungsstelle (Vorjahr: € 708.670,65) und eine Rückstellung für „Zinsen Sanierungsdarlehen“ in Höhe von € 0,00 (Vorjahr: € 467.422,33)

Die sonstigen Rückstellungen in einer Gesamthöhe von € 465.782,72 (Vorjahr: € 483.915,71) betreffen mit € 64.711,85 eine Rückstellung für Jubiläen (im Vorjahr: € 67.913,53), mit € 266.070,87 eine Rückstellung für nicht verbrauchte Urlaube (im Vorjahr: € 259.002,18), eine Rückstellung für Prüfungskosten mit € 32.000,00 (Vorjahr: € 32.000,00) sowie übrige sonstige Rückstellungen in Höhe von insgesamt € 103.000,00 (Vorjahr: € 125.000,00).

### **2.1.6. Verbindlichkeiten**

Die Entwicklung der einzelnen „Verbindlichkeitenpositionen“ wird nach einzelnen Posten gegliedert unter der Bezeichnung „Verbindlichkeitspiegel“ als Beilage zum Anhang dargestellt.

In den Posten Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung sind mit Ausnahme von Zinsenabgrenzungen iHv € 54.529,22 (Vorjahr: € 28.845,44) keine Aufwendungen enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

### **2.1.7. Einlagen von stillen Gesellschaftern**

Einlagen dieser Art sind nicht zu nennen.

### **2.1.8. Haftungsverhältnisse**

Haftungsverhältnisse aus aushaftenden Darlehen für bereits übereignete Erwerbshäuser sind keine anzuführen.

### **2.1.9. Verpflichtungen aus Nutzungen von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen**

Verpflichtungen aus Nutzungen von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen bestehen zum Bilanzstichtag abgesehen von der laufenden Geschäftsraummiete rd. € 123.400,00 (Vorjahr: rd. € 97.800,00 p.a.), hochgerechnet auf die nächsten 5 Jahre rd. € 617.000,00 und den Baurechtszinsen für Baurechtsobjekte € 386.164,34 (Vorjahr: € 379.157,56), die folgenden 5 Jahre betreffend rd. € 1,9 Mio. keine.

### **2.1.10. Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind**

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind, bestehen nicht.

### **2.1.11. Derivative Finanzinstrumente**

Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet.

### **2.1.12. Treuhandkonten**

Zum 31.12.2025 bestanden Mieterkautionen in Höhe von € 2.436.291,86 (Vorjahr € 2.377.259,49) die durch die GWSG treuhändig veranlagt werden und außerhalb der Bilanz geführt werden. Ebenfalls sind Konten im Zusammenhang mit diversen Verwaltungen von Objekten für Unternehmen im Konzernverbund und für Wohnungseigentumsgemeinschaften zu nennen.

## **2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt und wird nach den Gebarungsbereichen der Gewinn- und Verlustrechnungstafel gegliedert und anschließend zusammengefasst:

Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

### **2.2.1. Aufwendungen für Abfertigungen**

Hier wird auf die Feststellungen unter „3.4. Angestellte und Arbeiter“ verwiesen.

### **2.2.2. Prüfungskosten**

In den Verwaltungskosten der Gesellschaft sind im Geschäftsjahr 2025 an Prüfungskosten gemäß § 28 WGG durch den Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband € 30.378,14 (Vorjahr: € 20.300,06) ausgewiesen. Dieses Honorar wurde nicht an den Abschlussprüfer, sondern an den Revisionsverband, welcher den Abschlussprüfer beauftragte, geleistet.

Neben dem Honorar für die Abschlussprüfung wurden im Geschäftsjahr € 16.471,82 (Vorjahr: € 16.433,80) an den Revisionsverband geleistet, diese betreffen den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag). Honorare für andere Bestätigungsleistungen und Steuerberaterleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

### **2.2.3. Erträge aus Beteiligungen**

Da die GWSG keine Beteiligungen hat sind auch keine Erträge aus Beteiligungen zu nennen.

### **2.2.4. Auflösung und Zuweisung Gewinnrücklagen**

Die Entwicklung der einzelnen Positionen der „zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung“ sowie der weiteren anderen Rücklagen wird unter der Bezeichnung „Gewinnrücklagen-spiegel“ als Beilage zum Anhang dargestellt.

## **3. SONSTIGE ANGABEN**

### **3.1. Gesellschafter**

Die Gesellschaft ist eine 100%ige Tochter der „WIENER STADTWERKE GmbH“, mit einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage, die dem ausgewiesenen Stammkapital von € 726.728,34 entspricht.

Der Jahresabschluss der GWSG wird nicht in den Jahresabschluss der „WIENER STADTWERKE GmbH“ konsolidiert.

Die GWSG verwaltet für die Wiener Stadtwerke Gruppe 697 Einheiten. Aus Konzernunternehmen werden in untergeordnetem Ausmaß auch niedrig verzinsten, kurz- und langfristige Darlehen zur Finanzierung von Wohnbauten zur Verfügung gestellt. Weiteres werden für die Wiener Stadtwerke Gruppe Konten bei der UniCredit Bank Austria AG und der Erste Bank AG von der GWSG als Hausverwalterin geführt. Diese Konten werden im Jahresabschluss der GWSG nicht angeführt – hierzu vgl. auch die Ausführungen unter 2.1.12.

### **3.2. Angaben gemäß § 238 UGB**

Es handelt sich um Angaben über den Anteilsbesitz an anderen Unternehmungen in einer Höhe von mindestens 20 % der Anteile. Zum 31.12.2025 ist hier eine verneinende Meldung abzugeben.

### **3.3. Geschäftsführung**

Die Geschäftsführung oblag im Geschäftsjahr Herr Mag. Harald Grabmaier und Frau Sandra Freudensprung LL.B., MSc., Wien.

Die Angabe der Aufwendungen für Abfertigungen sowie die Bezüge des Geschäftsführers inklusive Sachbezüge unterbleibt gemäß § 242 Abs. 4 UGB.

### 3.4. Angestellte und Arbeiter

Die Anzahl der Angestellten hat sich vom 31.12.2024 bis zum 31.12.2025 um 2 erhöht. Somit beschäftigt die Gesellschaft zum 31. Dezember 2024, 27 Angestellte (davon 5 als Teilzeitkraft) und zusätzlich einen abgeordneten Beamten (Vorjahr: 1 abgeordneter Beamter).

Weiters sind zum 31.12.2025 24 Arbeiter (Vorjahr: 23 Arbeiter) in der GWSG beschäftigt.

Festzuhalten ist, dass dieses Personal noch für die Wiener Stadtwerke Gruppe 581 Wohnungen/Lokale und 7 Garagen verwaltet, sowie vier Wohnungseigentumsgemeinschaften mit 110 Wohnungen/Lokale und 58 Garagen.

Zusätzlich sind zum 31.12.2025 5 Hausbesorger (Vorjahr 5 Hausbesorger) zu nennen. Durchschnittlich sind 2025 26,25 Angestellte (Vorjahr 25,58 - ohne Hausbesorger) und 24,17 Arbeiter (Vorjahr 24,42) im Unternehmen beschäftigt.

Die Aufwendungen für Abfertigungen setzen sich wie folgt zusammen:

|                                         | <u>2025</u>       | <u>2024</u>    |
|-----------------------------------------|-------------------|----------------|
| a) Abfertigungszahlungen Angestellte    | 6.858,40          | 30.020,94      |
| b) Auflösung Abfertigungsrückstellung   | 10.489,69         | 20.723,58      |
| c) Dotierung Abfertigungsrückstellung   | -5.607,58         | -10.764,67     |
| d) Mitarbeitervorsorgekassa Angestellte | -27.600,78        | -25.913,98     |
| e) Mitarbeitervorsorgekassa Arbeiter    | -14.660,96        | -14.469,30     |
|                                         | <u>-30.521,23</u> | <u>-403,43</u> |

Die Aufwendungen für Abfertigungen der Hausbesorger finden sich unter „Sonstige betriebliche Aufwendungen/übrige“ in Höhe von € 6.048,37 (im Jahr 2024 wurden € 95.116,93 unter "Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen" erfasst). Dieser Betrag setzt sich zusammen aus einer Auflösung von € 911,83, einer Dotierung von € 6.960,20 und einem Verbrauch von € 0,00 infolge Pensionsantritts (Vorjahr: Auflösung von € 0,00, einer Dotierung von € 16.870,77 und einem Verbrauch von € 111.987,70 infolge Pensionsantritts).

### 3.5. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht gemäß § 7 des Gesellschaftsvertrages aus mindestens 4 Mitgliedern. Im Geschäftsjahr wurden 4 Aufsichtsratssitzungen abgehalten.

Während des Geschäftsjahres 2025 gehörten folgende Personen dem Aufsichtsrat an:

|                     |                               |
|---------------------|-------------------------------|
| Mag. Roman Fuchs    | (Vorsitzender)                |
| DI Dr. Susanne Hauk | (Vorsitzender Stellvertreter) |
| Ing. Thomas Bauer   |                               |
| Astrid Horvath      |                               |
| Norman Pavitschitz  |                               |

An den Aufsichtsrat wurden keine Aufwandsentschädigungen geleistet.

### 3.6. Generalversammlung

Der Jahresabschluss und die Gewinnverwendung das Geschäftsjahr 2024 betreffend wurde über einen schriftlichen Gesellschafterbeschluss mit Datum 21. Juli 2025 abgewickelt.

### 3.7. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Vgl. hierzu Punkt 2.1.12.

### 3.8. Sonstige Erläuterungen

Erläuterungen von besonderer Bedeutung sind keine zu nennen.

### 3.9. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer wirtschaftlicher Bedeutung sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

### 3.10. Ergebnisverwendungsvorschlag

Es wird vorgeschlagen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des WGG's € 25.435,50 an die 100%-ige Mutter, die Wiener Stadtwerke GmbH auszuschütten und den verbleibenden Rest des Bilanzgewinnes der freien Rücklage der GWSG zuzuführen.

### 3.11. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Geschäfte nach § 238 Abs. 1 Z. 12 UGB wurden nicht getätigt.

Wien, 29.05.2026



Mag. Harald Grabmaier  
Geschäftsführer



Sandra Freudensprung LL.B., MSc.  
Geschäftsführerin

## ANLAGEVERMÖGEN

Stand 31. Dezember 2025

|                                                 | Herstellk.<br>abzgl. WGG-Komp.<br>abzgl. Zuschüsse<br>01.01.2025 | Zugang              | Umbuchung<br>bzw.<br>Umgliederung<br>UV | Abgang            | davon akt.<br>Fremdkapital-<br>zinsen | Herstellungs-<br>kosten<br>abzgl. WGG-Komp.<br>abzgl. Zuschüsse<br>31.12.2025 | Kum. Abschr.<br>Stand am<br>01.01.2025 | Zugang               | Abgang           | Umbuchung   | Kum. Abschr.<br>Stand am<br>31.12.2025 | Buchwert<br>31.12.2025 | Buchwert<br>01.01.2025 |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------|-------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------|------------------|-------------|----------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>I. IMMATERIELLE<br/>VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b> |                                                                  |                     |                                         |                   |                                       |                                                                               |                                        |                      |                  |             |                                        |                        |                        |
| Ähnliche Rechte                                 | 171 248,89                                                       | 0,00                | 0,00                                    | 0,00              | 0,00                                  | 171 248,89                                                                    | -165 172,61                            | -3 172,10            | 0,00             | 0,00        | -168 344,71                            | 2 904,18               | 6 076,28               |
| Geringwertige Vermögensgegenstände              | 0,00                                                             | 0,00                | 0,00                                    | 0,00              | 0,00                                  | 0,00                                                                          | 0,00                                   | 0,00                 | 0,00             | 0,00        | 0,00                                   | 0,00                   | 0,00                   |
|                                                 | <b>171 248,89</b>                                                | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>                             | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>                           | <b>171 248,89</b>                                                             | <b>-165 172,61</b>                     | <b>-3 172,10</b>     | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b> | <b>-168 344,71</b>                     | <b>2 904,18</b>        | <b>6 076,28</b>        |
| <b>II. SACHANLAGEN</b>                          |                                                                  |                     |                                         |                   |                                       |                                                                               |                                        |                      |                  |             |                                        |                        |                        |
| 1. Wohngebäude                                  | 49 931 386,10                                                    | 5 000 000,00        |                                         |                   |                                       | 54 931 386,10                                                                 | -20 586 629,25                         | -1 079 218,44        |                  |             | -21 665 847,69                         | 33 265 538,41          | 29 344 756,85          |
| davon Grundkosten                               | 423 715,51                                                       |                     |                                         |                   |                                       | 423 715,51                                                                    | 0,00                                   | 0,00                 |                  |             | 0,00                                   | 423 715,51             | 423 715,51             |
| davon Baukosten                                 | 49 507 670,59                                                    | 5 000 000,00        |                                         |                   |                                       | 54 507 670,59                                                                 | -20 586 629,25                         | -1 079 218,44        |                  |             | -21 665 847,69                         | 32 841 822,90          | 28 921 041,34          |
| 2. sonstige Gebäude                             | 88 896,74                                                        |                     |                                         | 0,00              | 0,00                                  | 88 896,74                                                                     | -23 705,76                             | -2 963,22            |                  |             | -26 668,98                             | 62 227,76              | 65 190,98              |
| davon Grundkosten                               | 0,00                                                             |                     |                                         |                   |                                       | 0,00                                                                          | 0,00                                   | 0,00                 |                  |             | 0,00                                   | 0,00                   | 0,00                   |
| davon Baukosten                                 | 88 896,74                                                        |                     |                                         | 0,00              | 0,00                                  | 88 896,74                                                                     | -23 705,76                             | -2 963,22            |                  |             | -26 668,98                             | 62 227,76              | 65 190,98              |
| 3. nicht abgerechnete Bauten                    | 1 262 506,90                                                     | 3 132 783,38        |                                         |                   |                                       | 4 395 290,28                                                                  | 0,00                                   |                      |                  |             | 0,00                                   | 4 395 290,28           | 1 262 506,90           |
| davon Grundkosten                               | 32 214,99                                                        | 43 605,00           |                                         |                   |                                       | 75 819,99                                                                     | 0,00                                   |                      |                  |             | 0,00                                   | 75 819,99              | 32 214,99              |
| davon Baukosten                                 | 1 230 291,91                                                     | 3 089 178,38        |                                         |                   |                                       | 4 319 470,29                                                                  | 0,00                                   |                      |                  |             | 0,00                                   | 4 319 470,29           | 1 230 291,91           |
| 4. Bauvorbereitungskosten                       | 48 920,00                                                        | 0,00                |                                         | -30 720,00        | 0,00                                  | 18 200,00                                                                     | 0,00                                   |                      |                  |             | 0,00                                   | 18 200,00              | 48 920,00              |
|                                                 | <b>51 331 709,74</b>                                             | <b>8 132 783,38</b> | <b>0,00</b>                             | <b>-30 720,00</b> | <b>0,00</b>                           | <b>59 433 773,12</b>                                                          | <b>-20 610 335,01</b>                  | <b>-1 082 181,66</b> | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b> | <b>-21 692 516,67</b>                  | <b>37 741 256,45</b>   | <b>30 721 374,73</b>   |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung              | 245 465,48                                                       | 8 050,21            | 0,00                                    | -35 822,01        | 0,00                                  | 217 693,68                                                                    | -229 400,93                            | -5 897,25            | 35 822,01        | 0,00        | -199 476,17                            | 18 217,51              | 16 064,55              |
| Geringwertige Vermögensgegenstände              | 0,00                                                             | 2 482,83            | 0,00                                    | -2 482,83         | 0,00                                  | 0,00                                                                          | 0,00                                   | -2 482,83            | 2 482,83         | 0,00        | 0,00                                   | 0,00                   | 0,00                   |
|                                                 | <b>245 465,48</b>                                                | <b>10 533,04</b>    | <b>0,00</b>                             | <b>-38 304,84</b> | <b>0,00</b>                           | <b>217 693,68</b>                                                             | <b>-229 400,93</b>                     | <b>-8 380,08</b>     | <b>38 304,84</b> | <b>0,00</b> | <b>-199 476,17</b>                     | <b>18 217,51</b>       | <b>16 064,55</b>       |
| <b>III. FINANZANLAGEN</b>                       |                                                                  |                     |                                         |                   |                                       |                                                                               |                                        |                      |                  |             |                                        |                        |                        |
| Anteile an verbundenen Unternehmen              | 0,00                                                             | 0,00                | 0,00                                    |                   | 0,00                                  | 0,00                                                                          | 0,00                                   | 0,00                 | 0,00             | 0,00        | 0,00                                   | 0,00                   | 0,00                   |
|                                                 | <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>0,00</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>Gesamt</b>                                   | <b>51 748 424,11</b>                                             | <b>8 143 316,42</b> | <b>0,00</b>                             | <b>-69 024,84</b> | <b>0,00</b>                           | <b>59 822 715,69</b>                                                          | <b>-21 064 908,55</b>                  | <b>-1 093 733,84</b> | <b>38 304,84</b> | <b>0,00</b> | <b>-22 060 337,55</b>                  | <b>37 762 378,14</b>   | <b>30 743 515,56</b>   |

## Forderungsspiegel 2025

| Bezeichnung der Forderung                  | 31.12.2025<br>31.12.2024       | Gesamtbetrag                          | davon<br>Restlaufzeit<br>< 1 Jahr | davon<br>Restlaufzeit<br>> 1 Jahr     | aktivierte<br>Antizipationen  | abgezogene<br>Wert-<br>berichtigung |
|--------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| 1) Forderungen aus der Hausbewirtschaftung | <b>Abschlußjahr</b><br>Vorjahr | <b>218 327,30</b><br>136 992,90       | <b>218 327,30</b><br>136 992,90   | <b>0,00</b><br>0,00                   | <b>0,00</b><br>0,00           | <b>56 280,00</b><br>73 280,00       |
| 2) Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung | <b>Abschlußjahr</b><br>Vorjahr | <b>22 018 994,16</b><br>27 776 831,67 | <b>10 524,99</b><br>56 566,51     | <b>22 008 469,17</b><br>27 720 265,16 | <b>0,00</b><br>0,00           | <b>7 969 140,29</b><br>7 592 040,79 |
| 3) Forderungen aus der Betreuungstätigkeit | <b>Abschlußjahr</b><br>Vorjahr | <b>225 023,19</b><br>123 706,41       | <b>225 023,19</b><br>123 706,41   | <b>0,00</b><br>0,00                   | <b>0,00</b><br>0,00           | <b>0,00</b><br>0,00                 |
| 5) Sonstige Forderungen                    | <b>Abschlußjahr</b><br>Vorjahr | <b>481 053,48</b><br>363 196,48       | <b>481 053,48</b><br>363 196,48   | <b>0,00</b><br>0,00                   | <b>22 742,62</b><br>35 676,38 | <b>0,00</b><br>0,00                 |
| <b>S u m m e</b>                           | <b>Abschlußjahr</b><br>Vorjahr | <b>22 943 398,13</b><br>28 400 727,46 | <b>934 928,96</b><br>680 462,30   | <b>22 008 469,17</b><br>27 720 265,16 | <b>22 742,62</b><br>35 676,38 | <b>8 025 420,29</b><br>7 665 320,79 |

**Gewinnrücklagenpiegel gemäß § 10 Abs 6 WGG iVm § 222 Abs 2 UGB**

| Posten                                                                                 | Stand 1.1.2025        | erfolgsneutrale Umbuchungen | Zwischensumme         | Zuweisung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung                                   |                         | Auflösung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung |                       |                               |                           | erfolgswirksame Bewegungen außerhalb der zweckgebundenen Rücklage | Stand 31.12.2025      |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|                                                                                        |                       |                             |                       | Zuweisung Mehrtilgung                                                                 | Auflösung Mindertilgung | Zuweisung Mindertilgung                             | Auflösung Mehrtilgung | Auflösung abgegangene Anlagen | Summe Rücklagenbewegungen |                                                                   |                       |
| <b>Gewinnrücklagen</b>                                                                 |                       |                             |                       |                                                                                       |                         |                                                     |                       |                               |                           |                                                                   |                       |
| <b>1. gesetzliche</b>                                                                  | <b>+363 364,17</b>    | <b>+0,00</b>                | <b>+363 364,17</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>+0,00</b>                                                      | <b>+363 364,17</b>    |
| Vorjahr                                                                                | +363 364,17           | +0,00                       | +363 364,17           | +0,00                                                                                 | +0,00                   | +0,00                                               | +0,00                 | +0,00                         | +0,00                     | +0,00                                                             | +363 364,17           |
| <b>2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung: (+) Mehrtilgung/(-) Mindertilgung</b> |                       |                             |                       |                                                                                       |                         |                                                     |                       |                               |                           |                                                                   |                       |
| <b>Mehrtilgung</b>                                                                     | <b>+13 854 493,02</b> | <b>+0,00</b>                | <b>+13 854 493,02</b> | <b>+287 518,21</b>                                                                    | <b>+0,00</b>            | <b>+0,00</b>                                        | <b>-260 677,73</b>    | <b>+0,00</b>                  | <b>+26 840,48</b>         | <b>+0,00</b>                                                      | <b>+13 881 333,50</b> |
| Vorjahr                                                                                | +13 859 577,63        | +0,00                       | +13 859 577,63        | +255 623,92                                                                           | +0,00                   | +0,00                                               | -260 708,53           | +0,00                         | -5 084,61                 | +0,00                                                             | +13 854 493,02        |
| <b>Mindertilgung</b>                                                                   | <b>+0,00</b>          | <b>+0,00</b>                | <b>+0,00</b>          | <b>+0,00</b>                                                                          | <b>+0,00</b>            | <b>-83 967,68</b>                                   | <b>+0,00</b>          | <b>+0,00</b>                  | <b>-83 967,68</b>         | <b>+0,00</b>                                                      | <b>-83 967,68</b>     |
| Vorjahr                                                                                | +0,00                 | +0,00                       | +0,00                 | +0,00                                                                                 | +0,00                   | +0,00                                               | +0,00                 | +0,00                         | +0,00                     | +0,00                                                             | +0,00                 |
| <b>Mehrverwohung</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>+0,00</b>          | <b>+0,00</b>                  | <b>+0,00</b>              | <b>+0,00</b>                                                      | <b>+0,00</b>          |
| Vorjahr                                                                                | +0,00                 | +0,00                       | +0,00                 | +0,00                                                                                 | +0,00                   | +0,00                                               | +0,00                 | +0,00                         | +0,00                     | +0,00                                                             | +0,00                 |
| <b>Zwischensumme Pt 2.</b>                                                             | <b>+13 854 493,02</b> | <b>+0,00</b>                | <b>+13 854 493,02</b> | <b>+287 518,21</b>                                                                    | <b>+0,00</b>            | <b>-83 967,68</b>                                   | <b>-260 677,73</b>    | <b>+0,00</b>                  | <b>-57 127,20</b>         | <b>+0,00</b>                                                      | <b>+13 797 365,82</b> |
| Vorjahr                                                                                | +13 859 577,63        | +0,00                       | +13 859 577,63        | +255 623,92                                                                           | +0,00                   | +0,00                                               | -260 708,53           | +0,00                         | -5 084,61                 | +0,00                                                             | +13 854 493,02        |
| <b>3. andere</b>                                                                       | <b>+12 174 366,57</b> | <b>+1 083 138,49</b>        | <b>+13 257 505,06</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>+0,00</b>                                                      | <b>+13 257 505,06</b> |
| Vorjahr                                                                                | +11 599 282,44        | +575 084,13                 | +12 174 366,57        | +0,00                                                                                 | +0,00                   | +0,00                                               | +0,00                 | +0,00                         | +0,00                     | +0,00                                                             | +12 174 366,57        |
| <b>Gewinnrücklagen</b>                                                                 | <b>+26 392 223,76</b> | <b>+1 083 138,49</b>        | <b>+27 475 362,25</b> | <b>+287 518,21</b>                                                                    | <b>+0,00</b>            | <b>-83 967,68</b>                                   | <b>-260 677,73</b>    | <b>+0,00</b>                  | <b>-57 127,20</b>         | <b>+0,00</b>                                                      | <b>+27 418 235,05</b> |
| Vorjahr                                                                                | +26 912 068,04        | +575 084,13                 | +26 397 308,37        | +255 623,92                                                                           | +0,00                   | +0,00                                               | -260 708,53           | +0,00                         | -5 084,61                 | +0,00                                                             | +26 392 223,76        |
|                                                                                        |                       |                             |                       | <b>Zuweisung (-) / Auflösung (+) Gewinnrücklagen laut Gewinn- und Verlustrechnung</b> |                         |                                                     |                       |                               | <b>-57 127,20</b>         | <b>+0,00</b>                                                      | <b>-57 127,20</b>     |
|                                                                                        |                       |                             |                       |                                                                                       |                         |                                                     |                       | Vorjahr                       | -5 084,61                 | +0,00                                                             | -5 084,61             |
| <b>Bilanzgewinn</b>                                                                    | <b>+1 108 573,99</b>  | <b>-1 108 573,99</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>+0,00</b>              | <b>+1 154 920,26</b>                                              | <b>+1 154 920,26</b>  |
| Vorjahr                                                                                | +600 519,63           | -600 519,63                 | +0,00                 | +0,00                                                                                 | +0,00                   | +0,00                                               | +0,00                 | +0,00                         | +0,00                     | +1 108 573,99                                                     | +1 108 573,99         |

## VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2025

| Bezeichnung der Verbindlichkeit                           | 31.12.2025<br>31.12.2024       | Gesamtbetrag                          | davon Restlauf-<br>zeit bis zu 1 Jahr | davon Restlauf-<br>2 bis 5 Jahre      | davon Restlauf-<br>zeit über 5 Jahre  | davon dinglich<br>sichergestellt      | Art der<br>Sicherung              |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|
| 1) Darlehen zur Grundstücks- und<br>Baukostenfinanzierung | <b>Abschlußjahr</b><br>Vorjahr | <b>7 180 924,31</b><br>5 411 037,63   | <b>46 907,27</b><br>210 426,28        | <b>1 096 126,51</b><br>84 382,29      | <b>6 037 890,53</b><br>5 116 229,06   | <b>4 961 779,96</b><br>5 411 037,63   | <b>Pfandrechte</b><br>Pfandrechte |
| 2) Finanzierungsbeiträge der<br>Wohnungswerber            | <b>Abschlußjahr</b><br>Vorjahr | <b>6 665 122,10</b><br>6 743 760,63   | <b>90 382,02</b><br>89 883,00         | <b>361 528,08</b><br>359 532,00       | <b>6 213 212,00</b><br>6 294 345,63   | <b>0,00</b><br>0,00                   |                                   |
| 3) Darlehen sonstiger Art                                 | <b>Abschlußjahr</b><br>Vorjahr | <b>16 717 573,60</b><br>20 954 140,92 | <b>0,00</b><br>36 185,15              | <b>6 482 618,83</b><br>2 285 427,66   | <b>10 234 954,77</b><br>18 632 528,11 | <b>9 543 409,23</b><br>11 013 260,54  | <b>Pfandrechte</b><br>Pfandrechte |
| 4) Verbindlichkeiten aus<br>Bauverträgen                  | <b>Abschlußjahr</b><br>Vorjahr | <b>580 820,81</b><br>344 715,82       | <b>270 097,83</b><br>344 715,82       | <b>310 722,98</b><br>0,00             | <b>0,00</b><br>0,00                   | <b>0,00</b><br>0,00                   |                                   |
| 5) Verbindlichkeiten aus der<br>Hausbewirtschaftung       | <b>Abschlußjahr</b><br>Vorjahr | <b>9 402 610,72</b><br>9 109 555,13   | <b>1 079 139,02</b><br>284 251,13     | <b>8 323 471,70</b><br>8 825 304,00   | <b>0,00</b><br>0,00                   | <b>0,00</b><br>0,00                   |                                   |
| 6) Verrechnung aus der<br>Hausbewirtschaftung             | <b>Abschlußjahr</b><br>Vorjahr | <b>476 372,23</b><br>214 307,36       | <b>476 372,23</b><br>214 307,36       | <b>0,00</b><br>0,00                   | <b>0,00</b><br>0,00                   | <b>0,00</b><br>0,00                   |                                   |
| 7) Sonstige Verbindlichkeiten                             | <b>Abschlußjahr</b><br>Vorjahr | <b>642 351,78</b><br>389 858,91       | <b>642 351,78</b><br>389 858,91       | <b>0,00</b><br>0,00                   | <b>0,00</b><br>0,00                   | <b>0,00</b><br>0,00                   |                                   |
| <b>GESAMTSUMMEN</b>                                       | <b>Abschlußjahr</b><br>Vorjahr | <b>41 665 775,55</b><br>43 167 376,40 | <b>2 605 250,15</b><br>1 569 627,65   | <b>16 574 468,10</b><br>11 554 645,95 | <b>22 486 057,30</b><br>30 043 102,80 | <b>14 505 189,19</b><br>16 424 298,17 |                                   |