bauhilfe

Lagebericht zum

Geschäftsjahr 2024

der

Bauhilfe Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.

Meidlinger Hauptstraße 11, Lokal 14

1120 Wien

1. Darstellung des Geschäftsverlaufes

1.1 Grundstückswirtschaft

Im Geschäftsjahr 2024 wurde kein Grundstück angekauft. Zum 31.12.2024 sind 2 Grundstücke vorhanden. Die künftige Bautätigkeit von Wohneinheiten ist daher als gesichert zu betrachten.

1.2 Bautätigkeit

Die Neubautätigkeit der Bauhilfe Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H. (im Folgenden kurz Bauhilfe) verlief mäßig zufriedenstellend und beträgt im Berichtsjahr 2024 rd. € 4,0 Mio. (Vorjahr: € 0,5 Mio.). Für 2025 ist 1 Neubauprojekt in Bau befindlich. Im Berichtsjahr wurden Sanierungen in Höhe von rd. € 0,2 Mio. (Vorjahr € 0,3 Mio.) durchgeführt.

1.3. Endabrechnung

Im Berichtsjahr wurde kein Objekt endabgerechnet.

1.4. Übereignung

Im Berichtsjahr wurden 4 Wohnungen und 1 Garagen übereignet.

1.5. Finanzierung

Die langfristige Finanzierung der zum 31.12.2024 noch nicht abgerechneten Objekte erfolgte unter Inanspruchnahme von Mitteln der öffentlichen Hand, Kapitalmarktdarlehen sowie Finanzierungsbeiträgen der Wohnungswerber.

1.6 Verwaltungstätigkeit

Die Verwaltungstätigkeit der Bauhilfe umfasste zum 31.12.2024 3.161 eigene und 2.687 betreute Einheiten, sowie 519 Einheiten der zwei Tochtergesellschaften.

1.7 Jahreswerte

Der Jahresüberschuss 2024 beträgt € 3.529.970,26 und liegt damit um rd. 6,55 % unter dem Vorjahreswert (Jahresüberschuss Vorjahr: € 3.777.256,39).

Die Bilanzsumme verringerte sich um rd. 0,21 % auf € 196.415.724,72.

2. Lage des Unternehmens

Die **Vermögens- und Kapitalslage** zum 31.12.2024 zeigt folgendes Bild:

Vermögen	Lfd. Jahr T€	Lfd Jahr %	Vorjahr €	Vorjahr%	Veränderung T€	Veränderung %
langfristig gebundenes Vermögen	165.653	84,34	164.529	83,59	1.124	0,68
- Anlagevermögen	163.616		162.466		1.150	0,71
- Umlaufvermögen	2.037		2.063		-26	-1,26
kurzfristig gebundenes Vermögen	30.763	15,66	32.304	16,41	-1.541	-4,77
- Umlaufvermögen	30.763		32.304		-1.541	-4,77
Gesamtvermögen = Bilanzsumme	**196.416**	100	**196.833**	100	-417	-0,21
Kapital						
Langfristig zur Verfügung stehendes Kapital	166.315	84,67	170.914	86,83	-4.599	-2,69
- Eigenkapital	84.616		81.086		3.530	4,35
- Fremdkapital	81.699		89.828		-8.129	-9,05
Kurzfristig zur Verfügung stehendes Kapital	30.101	15,33	25.919	13,17	4.182	16,13
- Fremdkapital	30.101		25.919		4.182	16,13
Gesamtkapital = Bilanzsumme	**196.416**	100	**196.833**	100	-417	-0,21
somit ergibt eine Gegenüberstellung des						
langfristig gebundenen Vermögens	165.653		164.529		1.124	0,68
mit dem langfristig zur Verfügung stehenden Kapital	166.315		170.914		-4.599	-2,69
vorläufige Unter-/Über-deckung iHv	662		6.385		-5.723	-89,63
zzgl./abzgl. Finanzierungsspitzen aus der Bautätigkeit	1.457		-2.227		770	-165,42
endgültige Über-/Unter-deckung	**2.119**		**4.158**		-2.039	-49,04

Aufgrund der Überdeckung des langfristig gebundenen Vermögens durch das langfristig zur Verfügung stehende Kapital ist **die Vermögens- und Kapitalslage als geordnet und gesichert** zu betrachten.

Die **Liquidität war jederzeit gegeben**, die kurzfristigen Verbindlichkeiten iHv rd. T€ 2.010 (Vorjahr: T€ 750) sind durch liquide Mittel erster und zweiter Ordnung iHv rd. T€ 30.583 (Vorjahr: T€ 32.118) rd. 15,1 -fach (Vorjahr: 42,8-fach) gedeckt.

Die **Ertragslage** zeigt im operativen Bereich einen positiven Betriebserfolg in Höhe von T€ 3.527 (Vorjahr: T€ 3.777). Das Ergebnis resultiert überwiegend aus der Hausbewirtschaftung, dem Grundstücksverkehr und der Finanzgebarung. Das Finanzergebnis beträgt T€ 795 (Vorjahr: T€ 570) und resultiert Großteils aus Zinserträgen.

3. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren (einschließlich Umwelt- und Arbeitnehmerbelange)

Die personellen Rahmenbedingungen werden künftig noch flexibler gestaltet werden müssen.

4. Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten

Finanzinstrumente werden vor allem zur Finanzierung des zu vermietenden Sachanlagevermögens (Wohngebäude, unternehmenseigenes Miteigentum und nicht abgerechnete Bauten) und des zur Veräußerung bestimmten Umlaufvermögens (Erwerbshäuser, nicht abgerechnete fertige und unfertige Erwerbshäuser) eingesetzt. Diese Finanzierungen umfassen vor allem langfristige, verzinsliche Darlehen zur Baukostenfinanzierung und Sanierungsdarlehen (ausgewiesen in den Posten Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung, Darlehen sonstiger Art), nicht verzinsliche Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber.

Finanzielle Vermögenswerte betreffen vor allem Beteiligungen, Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Preisänderungsrisiken betreffen vor allem das Zinsänderungsrisiko der Darlehen zur Baukosten- und Sanierungsfinanzierung. Dieses ergibt sich daraus, als die Darlehen variabel verzinst aufgenommen werden.
Aufgrund der einschlägigen Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) sind die jeweiligen Finanzierungen der Baulichkeiten (insbesondere die jeweiligen Annuitäten der Darlehen zur Baukostenfinanzierung) Grundlage für die Berechnung und Vorschreibung der laufenden Nutzungsentgelte bzw. im Fall von Erwerbsobjekten des Veräußerungspreises. Somit ist das Zinsänderungsrisiko für die Gesellschaft grundsätzlich nur im Fall von Leerstehungen von Relevanz.
Fremdwährungsrisiken bestehen nicht, da sämtliche Finanzierungen in Euro aufgenommen wurden.

Ausfallsrisiken betreffen die in der Bilanz ausgewiesenen Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten und bestehen im Wesentlichen im Ausmaß der bilanzierten Werte. Die Wahrscheinlichkeit eines vollständigen Forderungsausfalls kann jedoch aufgrund der Tatsache, dass die Forderungen im Regelfall aus vielen Einzelposten bestehen, als gering angesehen werden. Im Bereich der Forderungen ist ein Mahnwesen eingerichtet, welches auch die Betreibung der Forderungen durch einen Rechtsanwalt vorsieht. Erkennbare Ausfallsrisiken sind im Jahresabschluss durch die Bildung von Wertberichtigungen voll berücksichtigt

Liquiditätsrisiken bestehen in branchenüblicher Weise insofern, als die aus langfristigen Finanzierungen fälligen Annuitäten im Fall von Leerstehungen oder Mietausfällen nicht durch Entgelte der Wohnungsmieter abgedeckt werden können bzw. dadurch, dass im Falle von Verwertungsschwierigkeiten die Grundstücks- und Baukosten nicht in geplanter Weise durch Finanzierungsbeiträge bzw. Kaufanwärterzahlungen finanziert, werden können. Da die im Mietentgelt kalkulierbare Rücklagenkomponente derzeit und auch in absehbarer Zeit ausreicht, Leerstehungskosten und Mietausfälle abzudecken bzw. die Neubauprojekte problemlos verwertet werden können, ist dieses Liquiditätsrisiko tatsächlich jedoch nicht schlagend.

Cashflow Risken ergeben sich bei variabel verzinsten Darlehen aus der Tatsache, dass Zinsanpassungen zu Änderungen der Höhe der vorgeschriebenen Annuitäten führen können. Auch daraus ergeben sich jedoch wiederum grundsätzlich nur im Fall von Leerstehungen bzw. uneinbringlichen Mietenforderung Risken für die Gesellschaft.

5. Forschung und Entwicklung

Im Jahr 2024 war unser Unternehmen im Bereich Forschung und Entwicklung nicht tätig.

6. Zweigniederlassung der Gesellschaft

Derzeit besitzt das Unternehmen keine Zweigniederlassungen.

7. Voraussichtliche Entwicklung

Infolge der Deckung der Verwaltungskosten durch Verwaltungskostenzuschläge und künftige Erträge für Bauverwaltung und für technische Leistungen sowie der guten Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft ist auch in nächster Zukunft mit positiven Jahresergebnissen zu rechnen.

Die aktuelle Bautätigkeit ist für die kommenden Jahre aus heutiger Sicht als sehr zufriedenstellend anzusehen. Das Bauvolumen steigt im Geschäftsjahr 2025 auf ca. € 14,0 Mio. und wird für 2026 auf ein niedrigeres Niveau fallen. Die Projektentwicklung wird ihren Fokus künftig auf die Generalsanierung von Altbauten legen.

Grundstücksankäufe sind frühestens ab Ende des Jahres 2025 wieder zu erwarten.

Die Akquisition von Grundstücken, die den Förderbestimmungen der Stadt Wien entsprechen, ist nur noch in wenigen Außenbezirken möglich. Dementsprechende Umwidmungsverfahren sind in den letzten Monaten ziemlich ins Stocken geraten.

Der aktuelle Zinsausblick für die Immobilienwirtschaft ist als „gut" zu beurteilen. Derzeit kann ein Zinsanstieg für die kommenden 12 Monate ausgeschlossen werden.

Wien, 7. 11. 2024

Ort, Datum

Unterschrift

