LAGEBERICHT 2025

Aktuelle Entwicklungen Ukraine

Der Vorstand der BWS-Gruppe verfolgte die Entwicklungen der Ukraine Krise sowie den Nahost Konflikt und deren Auswirkungen wie z.B. Steigende Energiekosten und Inflation genau, um etwaige Schäden vom Konzern fernzuhalten. Es wird verstärkt auf die Liquidität geachtet, um für etwaige Mietausfälle gerüstet zu sein.

Trotz oben genannten Faktoren der Leerstand konnte sogar kontinuierlich gesenkt werden. Es kam zu keinen nennenswerten Zahlungsausfällen bzw. zu keiner nennenswerten Erhöhung von Mietzinsrückständen.
Der Kapitalmarkt wird genau beobachtet und Finanzierungen sichergestellt, um kundengerecht vorschreiben zu können
Es ist in den meisten Fällen von einvernehmlichen Lösungen zur Bewältigung der offenen Punkte aufgrund der langjährigen Partnerschaft auszugehen.

Aus heutiger Sicht gehen wir weiterhin davon aus, dass die WBG wirtschaftlich stabil durch eine Ukraine Krise sowie den Nahost Konflikt kommen wird. Der Fortbestand des Unternehmens („Going Concern Prämisse“) ist aus heutiger Sicht jedenfalls gegeben.

Darstellung des Geschäftsverlaufs

Die seit 01.04.2001 kraft Gesetzes nicht mehr gemeinnützige Gesellschaft zählt zum „BWS"-Konzern der „BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung" und hat im Geschäftsjahr 2025 Leistungen in den Bereichen Verwaltung, Neubau, Grundstücksakquisition und Großsanierung bestehender Gebäudekomplexe getätigt.

Im Geschäftsjahr 2025 konnten die Objekte Obere Hauptstraße 4, in Wulkaprodersdorf 7041, und Anzengruberstraße 20, in Innsbruck 6020, fertiggestellt werden. Damit sind zusätzlich 15 Wohnungen und 10 Lokale geschaffen worden.

Insgesamt betrug das Neubauvolumen rd. € 10,7 Mio. (Vorjahr € 6,8 Mio).

Das Großinstandsetzungsvolumen betrug 2025 rd. € 4,3 Mio. (Vorjahr € 1,7 Mio.).

Überblicksmäßig lassen sich die Zahlungsströme im Geschäftsjahr 2025 wie folgt zusammenfassen:

Zusammenfassung der Zahlungsströme im Geschäftsjahr / Vorjahr

	2025	**2024**
Nettogeldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	27.792.026,65	24.145.533,52
Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit	-7.507.319,70	-3.138.513,17
Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-19.475.130,17	-28.077.501,18
Veränderung der liquiden Mittel	**809.576,78**	**-7.070.480,83**
Fonds der liquiden Mittel am Beginn des Berichtsjahres	14.411.572,88	21.482.053,71
Zahlungswirksame Veränderung der Fondsmittel	809.576,78	-7.070.480,83
Fonds der liquiden Mittel am Ende des Berichtsjahres	**15.221.149,66**	**14.411.572,88**

Lage des Unternehmens

Aufgrund der dargestellten Liegenschaftsaktivitäten bzw. -nutzungen ist in den kommenden Jahren mit einer Belebung des Neubaubereiches zu rechnen. Die großvolumige Sanierung wird zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Bestandes kontinuierlich fortgesetzt.

Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage			**2025**		**2024**
1. Ergebnis vor Zinsen und Steuern			9.836.719,53		12.947.528,89
2. Umsatzrentabilität					
Umsatzrentabilität =	Ergebnis vor Zinsen und Steuern		9.836.719,53		12.947.528,89
	Umsatzerlöse		41.075.480,65	:	53.075.702,68
			23,95%		24,39%
3. Eigenkapitalrentabilität					
Eigenkapitalrentabilität =	Ergebnis vor Steuern		3.446.393,47		5.510.889,67
	Ø Eigenkapital		55.773.998,07	:	52.667.756,01
			6,18%		10,46%
4. Gesamtkapitalrentabilität					
Gesamtkapitalrentabilität =	Ergebnis vor Zinsen und Steuern		9.836.719,53		12.947.528,89
	Ø Gesamtkapital		330.630.931,73	:	347.433.728,34
			2,98%		3,73%
5. Nettoverschuldung					
	verzinsliches Fremdkapital		206.354.246,59		225.860.800,35
	- flüssige Mittel	-	15.221.149,66	-	14.411.572,88
	= Nettoverschuldung		191.133.096,93		211.449.227,47
6. Nettoumlaufvermögen					
	Umlaufvermögen + Rechnungsabgrenzungen		90.086.912,40		111.061.148,58
	- langfristiges Umlaufvermögen	-	48.176.387,20	-	49.452.753,23
	= kurzfristiges Umlaufvermögen		41.910.525,20		61.608.395,35
	- kurzfristiges Fremdkapital	-	30.120.638,53	-	45.172.073,65
	= Nettoumlaufvermögen		11.789.886,67		16.436.321,70
7. Eigenkapitalquote					
Eigenkapitalquote =	Eigenkapital		56.923.832,04		54.624.164,09
	Gesamtkapital	:	321.470.892,71	:	339.790.970,74
			17,71%		16,08%
8. Nettoverschuldungsgrad					
Nettoverschuldungsgrad =	Nettoverschuldung		191.133.096,93		211.449.227,47
	Eigenkapital		56.923.832,04	:	54.624.164,09
			335,77%		387,10%

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern verringerte sich im Geschäftsjahr von TEUR 12.948 im Vorjahr auf TEUR 9.836 und sank damit um TEUR 3.110 bzw. 24,03 %. Die Umsatzrentabilität blieb mit 23,95 % im Vergleich zum Vorjahr 24,39 % nahezu unverändert. Durch den Rückgang des Ergebnisses vor Steuern sank die Eigenkapitalrentabilität von 10,46% im Vorjahr auf 6,18 % im Geschäftsjahr. Die Gesamtkapitalrentabilität von verringerte sich im Vergleich zur Vorperiode von 3,73 % auf 2,98 %. Sowohl die Nettoverschuldung als

auch das Nettoumlaufvermögen reduzierten sich im Geschäftsjahr. Die Nettoverschuldung sank von TEUR 211.449 im Vorjahr auf TEUR 191.133 im Geschäftsjahr. Dies entspricht einem Rückgang um TEUR 20.316 bzw. 9,61 %. Das Nettoumlaufvermögen verringerte sich von TEUR 16.436 im Vorjahr auf TEUR 11.790 im Geschäftsjahr. Dies entspricht einem Rückgang um TEUR 4.646 bzw. 28,27 %. Die Eigenkapitalquote hat sich von 16,08 % zum Vorjahresstichtag auf 17,71% verbessert. Dies wirkte sich, auch verstärkt durch den Rückgang und Nettoverschuldung, positiv auf den Nettoverschuldungsgrad aus, welcher sich von 387,10 % im Vorjahr auf 335,77 % zum Bilanzstichtag verringerte.

Nichtfinanzielle Leistungsfaktoren

Die in der WBG beschäftigten Mitarbeiter betreffen ausschließlich Hausbesorger. Seit dem Geschäftsjahr 2016 sind alle anderen Mitarbeiter bei der Muttergesellschaft angestellt. Durch die Vollbetreuung kann in personeller Hinsicht auf das qualifizierte Fachpersonal der „BWS-Genossenschaft“ zurückgegriffen werden und ist damit die Qualität der Leistungserbringung sichergestellt.
Die inhaltliche und zeitnahe Abstimmung mit den Geschäftsbereichen der Gesellschaft wird durch Personenidentität in den Geschäftsführungsbereichen der WBG Wohnen und Bauen GmbH Wien und dem BWS-Konzern erreicht.

Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft beschäftigt sich naturgemäß nicht mit Forschung und Entwicklung.

Zweigniederlassungen

Die Konzernmutter unterhält Zweigniederlassungen in St. Pölten, Linz, Salzburg, Innsbruck und Graz. Von diesen Standorten aus werden auch die Objekte der WBG Wohnen und Bauen GmbH Wien betreut.

Finanzinstrumente

Finanzinstrumente im Sinne von § 243 Abs. 3 Z 5 UGB bestehen keine.

Risikobericht

Finanzinstrumente werden vor allem zur Finanzierung des zu vermietenden Sachanlagevermögens (eingesetzt. Diese Finanzierungen umfassen vor allem langfristige, verzinsliche Darlehen zur Baukostenfinanzierung und Sanierungsdarlehen sowie nicht verzinsliche Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber.

Finanzielle Vermögenswerte betreffen vor allem Beteiligungen, Forderungen, verzinsliche Wertpapiere des Umlaufvermögens 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 teilweise variabel verzinst aufgenommen werden. Aufgrund der einschlägigen Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes sind die jeweiligen Finanzierungen der Baulichkeiten (insbesondere der jeweiligen Annuitäten der Darlehen zur Baukostenfinanzierung) Grundlage für die Berechnung und Vorschreibung der laufenden Nutzungsentgelte. Somit ist das Zinsänderungsrisiko für die Gesellschaft grundsätzlich nur im Fall von Leerstehungen von Relevanz.

Ein Zinsänderungsrisiko besteht bei langfristigen Darlehen gegenüber Kreditinstituten für Neubau und Sanierungen. Dieses wird jedoch zum wesentlichen Teil durch die zwingende Weiterverrechnung im Rahmen des Mietentgelts abgefedert. Darüber hinaus bestehen keine weiteren wesentlichen Zinsänderungsrisiken.

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. Des Weiteren bestehen Ausfallsrisiken im Zusammenhang mit dem Wertpapiervermögen. Die Wahrscheinlichkeit eines vollständigen Forderungsausfalls kann jedoch aufgrund der

Tatsache, dass die Forderungen aus vielen Einzelposten bestehen, als gering angesehen werden. Im Bereich der Forderungen ist ein Mahnwesen eingerichtet, welches auch die Betreibung der Forderungen durch Rechtsanwälte vorsieht. Erkennbare Ausfallsrisiken sind im Jahresabschluss durch die Bildung von Wertberichtigungen voll berücksichtigt.

Liquiditätsrisiken bestehen in branchenüblicher Weise insofern, als aus langfristigen Finanzierungen fällige Annuitäten im Fall von Leerstehungen oder Mietausfällen nicht durch Entgelte der Wohnungswerber abgedeckt werden können bzw. dadurch, dass im Falle von Verwertungsschwierigkeiten die Grundstücks- und Baukosten nicht in geplanter Weise durch Finanzierungsbeiträge finanziert, werden können. Für die über die im Mietentgelt kalkulierbare Rücklagenkomponente hinausgehenden Leerstandskosten wurde vorgesorgt, die Neubauprojekte können problemlos verwertet werden, Liquiditätsrisiken sind daher nichtschlagend.

Cashflow Risiken ergeben sich bei variabel verzinsten Darlehen aus der Tatsache, dass Zinsanpassungen zu Änderungen der Höhe der vorgeschriebenen Annuitäten führen können. Daraus entstehen jedoch nur im Fall von Leerstehungen bzw. uneinbringlichen Mietenforderungen Risiken für die Gesellschaft.

Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens - Prognosebericht

Aufgrund nachhaltiger Ertragskomponenten und der guten Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft ist auch in nächster Zukunft mit positiven Jahresergebnissen zu rechnen.

Durch die bereits in Bau befindlichen Objekte und die in Bauvorbereitung befindlichen Projekte ist die Kapazitätsauslastung für die nächsten Jahre gewährleistet. Die Verwaltungstätigkeit steigt im Bereich eigener Bestände im Ausmaß der Fertigstellungen an.

Die Lage am Wohnungsmarkt ist von der Nachfrageseite aus gesehen insbesondere in den Gebieten, in denen die Gesellschaft sowohl bestandsseitig als auch im Bereich der Neubautätigkeit ihre Schwerpunkte hat, zufrieden stellend. Der Geschäftsbereich der Gesellschaft ist daher aus wirtschaftlicher Sicht als risikoarm zu qualifizieren.

Wien, am 17.09.2026



Mathias Walter Moser
qualifiziert elektronisch unterfertigt

Mag. Dr. Mathias Moser

Die mit dem Dokument verknüpften elektronischen Signaturen decken den Jahresabschluss und Lagebericht ab und können über die Bildmarke im Dokument überprüft werden. Die Rechtswirkung ist durch die eIDAS-VO (Art 25 eIDAS-VO) sowie das österreichische Signatur- und Vertrauensdienstegesetz (SVG) geregelt.