Lagebericht zum Geschäftsjahr 2025

der

WOFIN
Wohnungsfinanzierungs
GmbH

1. Darstellung des Geschäftsverlaufes

Der Jahresüberschuss 2025 beträgt EUR 14.622 und liegt damit unter dem Vorjahreswert von EUR 68.981.

Die Bilanzsumme sank um rd. 35,12 % auf EUR 37.167.794.

2. Lage des Unternehmens

Die Vermögens- und Kapitalslage zum 31.12.2025 zeigt folgendes Bild:

	lfd. Jahr EUR	lfd. Jahr %	Vorjahr TEUR	Vorjahr %	Veränderung TEUR	Veränderung %
Vermögen						
langfristig gebundenes Vermögen						
- Anlagevermögen	**34.244.000,00**	**92**	34.244	60	0	0%
kurzfristig gebundenes Vermögen						
- Anlagevermögen	**0,00**	**0**	18.203	32	-18.203	-100%
- Umlaufvermögen	**2.822.283,00**	**8**	4.729	8	-1.907	-40%
- aktive Rechnungsabgrenzung	**7.602,52**	**0**	8	0	0	-5%
- aktive latente Steuern	**93.908,01**	**0**	107	0	-13	-12%
Gesamtvermögen = Bilanzsumme	**37.167.793,53**	**100**	57.291	100	-20.123	-35%
Kapital						
langfristig zur Verfügung stehendes Kapital						
- Eigenkapital	**1.998.575,70**	**5**	1.984	3	15	1%
- Fremdkapital	**35.000.000,00**	**94**	35.000	61	0	0%
kurzfristig zur Verfügung stehendes Kapital						
- Fremdkapital	**169.217,83**	**1**	20.307	36	-20.138	-99%
Gesamtkapital = Bilanzsumme	**37.167.793,53**	**100**	57.291	100	-20.123	-35%
somit ergibt eine Gegenüberstellung						
langfristig gebundenes Vermögen	**34.244.000,00**		34.244		0	0%
mit dem langfristig zur Verfügung stehenden Kapital	**36.998.575,70**		36.984		15	0%
endgültige Überdeckung	**2.754.575,70**		2.740		15	1%

Die Vermögens- und Kapitalslage ist aufgrund der Überdeckung als geordnet und gesichert zu betrachten.

Die Liquidität war jederzeit gegeben, die kurzfristigen Verbindlichkeiten iHv rd. EUR 169.218,00 (VJ EUR 20.307.189,00) sind durch liquide Mittel erster und zweiter Ordnung iHv rd. EUR 2.822.283,00 (VJ EUR 22.931.858,00) rd. 16,7-fach (VJ 1,1-fach) gedeckt. Aufgrund der vertraglichen Gestaltung der Darlehensverträge und der prognostizierten Tilgungs- und Zinseinnahmen im Jahr 2026 von EUR rd. 808.158,00 ist die Liquidität der Gesellschaft sichergestellt.

Die Ertragslage zeigt im operativen Bereich einen Gewinn in Höhe von EUR 27.565 (VJ EUR 85.040).

Kennzahlen zur Ertragslage	2025	2024
Eigenkapitalrentabilität in %	1,38	4,29
Gesamtkapitalrentabilität in %	0,07	0,15

Kennzahlen zur Vermögenslage	2025	2024
Nettoverschuldung in TEUR	32.363	50.590
Nettoumlaufvermögen (Working Capital) in TEUR	2.661	2.633
Eigenkapitalquote in %	5,38	3,46
Nettoverschuldungsgrad in %	1.619,31	2.549,98

Kennzahlen zum Cashflow	2025	2024
Cashflow aus der laufende Geschäftstätigkeit	-120.146,13	55.962,48
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	18.202.587,42	1.157.973,00
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-20.000.000,00	0,00

Es bestehen keine Zweigniederlassungen.

3. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

3.1. Personal

Im Geschäftsjahr 2025 waren in der WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH keine Mitarbeiter (VJ 0) beschäftigt.

3.2. Gesellschaftliche Verantwortung, Nachhaltigkeit und Umweltschutz

Die Prinzipien nachhaltigen Wirtschaftens werden seit Bestehen des Unternehmens praktiziert. Ziel ist es, die Wirtschaftlichkeit unseres Unternehmens, unter den Rahmenbedingungen von sozial verantwortlichem Handeln, Respektierung von gesellschaftlichen und menschlichen Werten und dem Bewusstsein für den Schutz der Umwelt, zu steigern. Unser Handeln ist orientiert an einem die Ressourcen schonenden Umgang im Einklang mit der Natur. Die Beachtung dieser ökonomischen, sozialen und ökologischen Werte sind die Rahmenbedingungen für unser Handeln.

Das zentrale Element hierbei ist die Gewährung von Darlehen für Bautätigkeiten der Verbundunternehmen im gemeinnützigen Wohnbau, welche einen bedeutenden Beitrag für die Schaffung und Erhaltung von leistbarem und qualitätsvollem Wohnraum in Österreich leisten. Hinzu kommt der ökologische Aspekt, welchem durch umfassende, vor allem auch thermische, Sanierungen Rechnung getragen wird.

4. Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten

4.1. Generelle Risiken

Die WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH fungiert als zentrales Finanzierungsvehikel des SOZIALBAU-Verbunds. Finanzierungen werden zentral über die WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH aufgenommen und an Verbundunternehmen gegen Sicherheitenbestellung zu marktgängigen Konditionen als Darlehen für Bautätigkeiten der Verbundunternehmen im gemeinnützigen Wohnbau weitergereicht. Die WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH ist insofern von Verbundunternehmen abhängig, als sie ausschließlich als Finanzierungsvehikel tätig ist und mit Verbundunternehmen verbundinterne Darlehensverträge bestehen. Negative Einflüsse auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Verbundunternehmen und deren Fähigkeit zur Erfüllung ihrer finanziellen Verpflichtungen gegenüber WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH können negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH haben. Darüber hinaus hat die WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH keine eigenen Mitarbeiter. SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft erbringt zahlreiche Dienstleistungen gegenüber WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH auf Grundlage eines Betreuungsvertrages. Unter anderem stellt SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft die Geschäftsführer der WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH und ist gänzlich für die operative Betreuung sowie die strategische Steuerung der Gesellschaft zuständig. Die Gesellschaft ist insofern von anderen Verbundunternehmen – insbesondere von der SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft – abhängig, weil sie kein eigenes operatives Geschäft betreibt.

4.2. Risiken zu Finanzinstrumenten

Die WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH unterliegt dem Risiko, ihren Finanzbedarf nicht aus ihren Einnahmen decken zu können und für die Rückführung des eingesetzten Kapitals notwendige Refinanzierungen nicht aufbringen zu können sowie die mit den begebenen Teilschuldverschreibungen verbundenen Kosten und Ansprüche der Anleihegläubiger auf Zinszahlungen und Rückzahlungen des eingesetzten Kapitals nicht decken zu können. Aufgrund der vertraglichen Gestaltung der Darlehensverträge wird diesem Risiko entgegen gewirkt. Die durch die Anleihenbegebung erhaltenen Mittel werden direkt 1:1 als Darlehen an Unternehmen des SOZIALBAU-Verbunds mit einem kostendeckendem Zinsaufschlag weitergeleitet. Es ist vertraglich geregelt, dass die Darlehen mit Fälligkeiten analog den Anleihen vergeben sind, um die fristgerechte Rückzahlung zu ermöglichen.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt und Fremdwährungsrisiken bestehen nicht, da sämtliche Finanzierungen und Veranlagungen in Euro erfolgen.

Ausfallsrisiken betreffen die in der Bilanz ausgewiesenen Finanzanlagen, Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten. Die Risiken werden durch die in den Darlehensverträgen vereinbarten Sicherstellungen der Darlehensnehmer minimiert (siehe Kapitel 2.6. im Anhang). In den abgeschlossenen Darlehensverträgen der WOFIN mit den Darlehensnehmern behält sich die WOFIN vor, im Zuge der Befriedigung aller Ansprüche der Anleihengläubiger aus Kapital und Zinsen zur Sicherung der gemäß Pfandbestellungsurkunde bestellten dinglichen Pfandrechte die Darlehensforderungen gegen die SOZIALBAU gemäß § 1422 ABGB einzulösen. Darüber hinaus ist mit Ausnahme des Finanzanlagevermögens eine breite Streuung gegeben. Erkennbare Ausfallsrisiken werden im Jahresabschluss durch die Bildung von Wertberichtigungen berücksichtigt.

5. Voraussichtliche Entwicklung

Aufgrund der Struktur der Gesellschaft besteht ein geringer laufender Betriebsaufwand. Die Ausleihungsverträge der Gesellschaft sind vertraglich so gestaltet, dass die Mehreinnahmen die Risiken und Kosten des laufenden Betriebs ausreichend decken. Infolgedessen ist auch in nächster Zukunft mit positiven Jahresergebnissen zu rechnen.

Die WOFIN GmbH ist eine reine Finanzierungsgesellschaft des Sozialbau-Verbundes, welche im Bereich des gemeinnützigen Wohnbaus und in der Wohnungsvermietung tätig ist. Der am 24.2.2022 von Russland begonnene Krieg gegen die Ukraine, der am 07.10.2023 begonnene Krieg in Israel und der Klimawandel haben keine Auswirkung auf die finanzielle Lage und Entwicklung der WOFIN und keine wesentlichen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit bei ihren Schuldnern.

6. Forschung und Entwicklung

Dem Unternehmensgegenstand zufolge wurden keine Mittel für Forschung und Entwicklung aufgewendet.

7. Berichterstattung über wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Die WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH ist sich bewusst, dass ein angemessenes Chancen- und Risikomanagementsystem – ebenso wie ein Internes Kontrollsystem – ein wesentlicher Beitrag zum Erhalt und Ausbau der Wettbewerbsposition ist. In der WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH bedeutet Risikomanagement die aktive Auseinandersetzung mit Risiken zur Sicherung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und gleichermaßen das Erkennen von Chancen sowie die Abwägung von unternehmerischen Entscheidungen. Ziel des Risikomanagements ist es, durch einen systematischen Ansatz Risiken und Chancen frühzeitig zu erkennen, um so aktiv durch geeignete Maßnahmen auf sich verändernde Rahmenbedingungen reagieren zu können.

Aufgrunddessen dass die operative Betreuung vollständig durch die SOZIALBAU Wohnungsaktiengesellschaft erfolgt, welche über ein eigenes internes Kontrollsystem verfügt, kommt dieses Interne Kontrollsystem auch für die WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH zur Anwendung. Das interne Kontrollsystem der SOZIALBAU Wohnungsaktiengesellschaft wird hinsichtlich Wirksamkeit und Effizienz fortlaufend an sich ändernde Bedingungen und neu identifizierte Risiken und Chancen angepasst.

Die Überwachung der Einhaltung und der Qualität des Internen Kontrollsystems erfolgt laufend im Rahmen von Revisionsprüfungen durch einen Revisionsmitarbeiter der SOZIALBAU Wohnungsaktiengesellschaft. Der Revisionsmitarbeiter arbeitet eng mit den verantwortlichen Vorständen zusammen. Der Mitarbeiter ist direkt dem Vorstand unterstellt und berichtet periodisch.

Die Prozesse von der Beschaffung bis zur Zahlung sind im Internen Kontrollsystem definiert, welche die mit den jeweiligen Geschäftsprozessen in Zusammenhang stehenden Risiken vermeiden sollen. In diesen Richtlinien sind Maßnahmen und Regeln zur Risikovermeidung festgehalten, wie z.B. Funktionstrennungen, Unterschriftsordnungen und Zahlungsberechtigungen.

Ein wichtiger Baustein des IKS ist die Richtlinie zum Liquiditätsmanagement und Veranlagung freier Liquidität (Cash-Management) und sie soll sicherstellen, dass sowohl interne als auch externe Anforderungen an eine sorgfältige Geschäftsgebarung erfüllt werden. Die Liquiditätsrichtlinie regelt die Organisation, Verantwortlichkeiten und Standards des Liquiditätsmanagements und die Veranlagung freier Liquidität (Cash-Management).

Die IT-Sicherheit ist ein wesentlicher Bestandteil im internen Kontrollsystem. Dabei wird insbesondere Wert auf die Datensicherheit gelegt, welche durch Zutrittsberechtigungen für den Server-Raum, interne Berechtigungskonzepte, Firewall, Anti-Virus-Programme, zentrale Installation der IT von Programmen und Schutz von mobilen Endgeräten gewährleistet wird. Die Buchhaltung und Bilanzierung erfolgt durch das ERP-System AS 400, wobei sämtliche Datenbestände der Software standardisiert von der IT gesichert werden.

8. Angaben zu Kapital-, Anteils-, Stimm- und Kontrollrechten und damit verbundenen Verpflichtungen

Die URBANBAU Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H ist 100 %iger Gesellschafter der WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH.

Wien, 20.02.2026

Mag. (FH) Franz Doppler

Dr. Andreas Mauler

Unterzeichner Franz Friedrich Doppler

Datum und Uhrzeit 20.02.2026, 11:07 (GMT+01:00)

ID Austria

Dieses Dokument ist digital signiert

Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("EIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.

Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: **https://www.signaturpruefung.gv.at**