

KONZERNGESCHÄFTSBERICHT 2025

Die Beendigung der gesetzlichen Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes ist mit 17.06.2026 geplant. Dementsprechend erfolgt die Offenlegung später.

KONZERNJAHRESABSCHLUSS

und

KONZERNLAGEBERICHT 2025

GESIBA KONZERN
Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft
1010 Wien, Eßlinggasse 8-10

Konzernbilanz 2025

Konzerngewinn- und Verlustrechnung 2025

Konzernkapitalflussrechnung 2025

Entwicklung der Komponenten des Eigenkapitals 2025

Konzernanhang 2025

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2025

GESIBA

KONZERN - BILANZ ZUM 31.12.2025

AKTIVA

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres EUR	Stand zum Ende des vorange-gangenen Geschäftsjahres EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Sachanlagen		
1. Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	10.040.839,92	19.414.060,44
2. Wohngebäude	793.877.414,32	845.648.575,42
3. Unternehmenseigenes Miteigentum	494.577.257,27	450.003.716,36
4. Sonstige Gebäude	136.701.442,54	141.185.072,09
5. Nicht abgerechnete Bauten	686.333.012,89	574.188.512,86
6. Bauvorbereitungskosten	70.156.832,85	80.039.615,20
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.664.580,19	2.961.738,67
8. Sonstige Sachanlagen	1.683.269,66	1.693.543,65
9. Geleistete Anzahlungen	12.041.489,84	0,00
	2.209.076.139,48	2.115.134.834,69
II. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	7.000.500,00	7.000.500,00
2. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	72,67	72,67
	7.000.572,67	7.000.572,67
	2.216.076.712,15	**2.122.135.407,36**
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen		
1. Vorräte	22.477,34	23.164,20
	22.477,34	23.164,20
II. Forderungen und Verrechnungen		
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkauf	35.717.732,36	35.579.115,23
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	*26.849.160,43*	*28.060.643,10*
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	1.529.904,60	1.480.088,72
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	*0,00*	*40.257,75*
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	69.059.883,12	42.772.056,75
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	*65.550.325,78*	*26.855.078,40*
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	2.810.162,42	5.070.779,24
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	*1.000.000,00*	*1.068.967,45*
5. Sonstige Forderungen	19.993.729,69	10.782.986,70
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	*0,00*	*5.454.559,37*
	129.111.412,19	95.685.026,64
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	135.733.132,41	168.826.711,80
	135.733.132,41	168.826.711,80
	264.867.021,94	**264.534.902,64**
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Sonderposten gemäß § 39 (28) WGG	58.261.803,80	59.075.738,84
2. Übrige	124.926,07	175.807,33
	58.386.729,87	**59.251.546,17**
BILANZSUMME AKTIVA	**2.539.330.463,96**	**2.445.921.856,17**

GESIBA

KONZERN - BILANZ ZUM 31.12.2025

PASSIVA

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres EUR	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Eingefordertes Grundkapital	85.640.600,00	85.640.600,00
II. Kapitalrücklagen	13.034,42	13.789,85
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	8.564.060,00	8.564.060,00
2. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	604.941.748,06	602.122.278,42
3. Andere Rücklagen	409.301.528,80	376.722.341,80
	1.022.807.336,86	987.408.680,22
IV. Bilanzgewinn	39.186.666,98	32.690.802,51
V. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	12.978.183,78	12.978.183,78
VI. Nicht beherrschende Anteile	78.354.936,16	73.518.724,35
	1.238.980.758,20	**1.192.250.780,71**
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	7.013.331,87	7.876.906,15
2. Rückstellungen für Altersvorsorge	3.451.519,00	4.770.831,00
3. Rückstellungen für Bautätigkeit	234.831,90	2.376.668,09
4. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	3.092.241,89	4.053.087,84
5. Sonstige Rückstellungen	3.692.586,20	3.020.454,78
	17.484.510,86	**22.097.947,86**
C. VERBINDLICHKEITEN UND VERRECHNUNGEN		
1. Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	603.721.379,08	591.503.474,49
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	*22.621.765,30*	*22.621.520,90*
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	*581.099.613,78*	*568.881.953,59*
2. Finanzierungsbeiträge der WohnungswerberInnen	362.887.849,70	366.835.944,83
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	*0,00*	*0,00*
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	*362.887.849,70*	*366.835.944,83*
3. Darlehen sonstiger Art	26.811.311,96	28.038.834,33
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	*1.261.170,96*	*1.227.522,37*
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	*25.550.141,00*	*26.811.311,96*
4. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	3.501.988,80	3.501.988,80
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	*3.501.988,80*	*0,00*
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	*0,00*	*3.501.988,80*
5. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	15.198.760,49	10.065.689,84
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	*15.033.104,98*	*10.046.213,88*
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	*165.655,51*	*19.475,96*
6. Kautionen	51.531,41	59.939,95
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	*37.280,31*	*47.117,45*
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	*14.251,10*	*12.822,50*
7. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	113.463.969,73	115.499.961,23
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	*8.479.926,38*	*7.048.382,31*
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	*104.984.043,35*	*108.451.578,92*
8. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	10.132.565,60	12.883.056,50
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	*10.132.565,60*	*12.883.056,50*
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	*0,00*	*0,00*
9. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	15.939,77	16.281,81
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	*15.939,77*	*16.281,81*
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	*0,00*	*0,00*
10. Sonstige Verbindlichkeiten	147.079.898,36	103.167.955,82
- davon Steuern und Abgaben	1.330.047,04	608.824,94
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	956.220,25	890.522,47
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	*5.104.240,24*	*3.979.286,88*
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	*141.975.658,12*	*99.188.668,94*
	1.282.865.194,90	**1.231.573.127,60**
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	*66.187.982,34*	*57.869.382,10*
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	*1.216.677.212,56*	*1.173.703.745,50*
BILANZSUMME PASSIVA	**2.539.330.463,96**	**2.445.921.856,17**
Unter dem Bilanzstrich		
Haftungsverhältnisse gem. § 199 UGB	38.464,59	1.178.157,59

GESIBA

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2025

	Geschäftsjahr EUR	vorangegangenes Geschäftsjahr EUR
1. UMSATZERLÖSE		
a) Mieten	222.494.399,82	223.875.527,96
b) Verwohnung der Finanzierungsbeiträge	4.763.729,16	4.878.374,35
c) Aus der Betreuungstätigkeit	13.395.640,09	13.648.334,29
d) Aus sonstigen Betriebsleistungen	10.178.173,18	9.442.238,69
e) Aus dem Verkauf von Grundstücken	14.703.387,82	8.255.024,73
davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum	*14.703.387,82*	*8.255.024,73*
f) Übrige Umsätze	122.021,11	117.497,46
	265.657.351,18	260.216.997,48
2. AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN	9.135.608,20	7.527.379,50
3. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		
a) Erträge aus Auflösungen von Rückstellungen	2.372.656,69	462.348,44
b) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	52.318.749,47	31.432.884,21
c) Übrige	181.961,75	103.637,86
	54.873.367,91	31.998.870,51
4. VERRECHENBARE KAPITALKOSTEN	-17.361.699,59	-16.748.120,27
5. INSTANDHALTUNGSKOSTEN	-94.713.911,99	-74.817.245,43
6. PERSONALAUFWAND		
a) Löhne	-485.049,25	-464.818,26
b) Gehälter	-18.769.019,35	-16.367.125,47
c) Sozial Aufwendungen davon für:	-6.526.430,39	-5.896.232,17
Altersvorsorge	*-390.355,17*	*-202.991,64*
Abfertigung	*-154.692,48*	*-297.306,87*
betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	*-234.138,24*	*-185.805,63*
gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	*-4.877.144,38*	*-4.265.631,59*
d) Kosten der Organe	-148.620,56	-95.341,05
	-25.929.119,55	-22.823.516,95
7. ABSCHREIBUNGEN		
a) auf Sachanlagen	-28.250.119,67	-28.150.537,88
8. BETRIEBSKOSTEN	-80.915.996,33	-73.091.315,89
9. AUFWENDUNGEN AUS DEM VERKAUF VON GRUNDSTÜCKEN		
davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum	-5.551.166,11 *-5.551.166,11*	-3.324.155,03 *-3.324.155,03*
10. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-20.595.071,14	-30.122.266,21
b) Sonstiger Verwaltungsaufwand	-10.033.461,01	-9.305.871,51
c) Übrige	-982.008,58	-652.680,26
	-31.610.540,73	-40.080.817,98
11. Zwischensumme aus 1. - 10.	45.333.773,32	40.707.538,06
12. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE	3.145.177,73	4.202.615,23
13. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN	-985.859,02	-1.012.548,32
14. Zwischensumme aus 12. - 13.	2.159.318,71	3.190.066,91
15. ERGEBNIS VOR STEUERN	47.493.092,03	43.897.604,97
16. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	-624.936,63	-56.213,84
17. ERGEBNIS NACH STEUERN = JAHRESÜBERSCHUSS	46.868.155,40	43.841.391,13
18. AUFLÖSUNG VON KAPITALKÜCKLAGEN	755,43	755,43
19. ZUWEISUNG ZU GEWINNRÜCKLAGEN	-2.819.469,64	-7.351.864,59
20. ANTEIL DER NICHT BEHERRSCHENDEN ANTEILE AM BILANZGEWINN	-4.862.774,21	-3.799.479,46
21. BILANZGEWINN	**39.186.666,98**	**32.690.802,51**

GESIBA

Konzern-Kapitalflussrechnung

	2025 EUR	2024 EUR
1. Ergebnis vor Steuern	47.493.092,03	43.897.604,97
2. Überleitung auf den Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern		
= 2 a) Abschreibungen/Zuschreibungen auf Vermögens-gegenstände des Investitionsbereiches	26.461.278,48	26.303.643,55
= 2 b) Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Vermögens-gegenständen des Investitionsbereiches	-9.152.221,71	-4.930.869,70
= 2 c) Beteiligungserträge, Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens sowie sonstige Zinsen und ähnliche Erträge/Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.159.318,71	-3.190.066,91
= 2 d) Gewinn/Verlust aus sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen/ - sonstigen zahlungsunwirksamen Erträgen	-4.763.729,16	-4.878.374,35
= 2 e) Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-16.214.059,26	10.571.361,96
= 2 f) Zunahme/Abnahme von Rückstellungen	-2.471.600,81	1.339.142,39
= 2 g) Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	39.116.709,56	27.942.409,10
3. Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern	**78.310.150,42**	**97.054.851,01**
4. Zahlungen für Ertragsteuern	-624.936,63	-56.213,84
5 Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	**77.685.213,79**	**96.998.637,17**
6. Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)	24.835.020,88	25.731.829,26
7. Einzahlungen aus Finanzanlagenabgang und sonstigen	0,00	0,00
8. Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne Finanzanlagen)	-153.212.911,72	-120.885.308,01
9. Auszahlungen für Finanzanlagenzugang und sonstige	0,00	0,00
10. Einzahlungen aus Beteiligungs-, Zinsen- und Wertpapiererträgen	3.145.177,73	4.202.615,23
11. Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	**-125.232.713,11**	**-90.950.863,52**
12. Einzahlungen von Eigenkapital	0,00	0,00
13. Rückzahlungen von Eigenkapital	-26.562,40	-2.184,00
14. Auszahlungen aus der Bedienung des Eigenkapitals	-111.615,51	-156.757,51
15. Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von langfristigen Finanzierungen	40.514.556,79	41.116.046,81
16. Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten	-24.936.599,93	-14.763.905,26
17. Auszahlungen für Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-985.859,02	-1.012.548,32
18. Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	**14.453.919,93**	**25.180.651,72**
19. zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (Z 5+11+18)	**-33.093.579,39**	**31.228.425,37**
20. ± wechselkursbedingte und sonstige Wertänderungen des Finanzmittelbestandes	0,00	0,00
21. - Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	**168.826.711,80**	**137.598.286,43**
22. + Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**135.733.132,41**	**168.826.711,80**
Veränderung Finanzmittelbestand lt. Bilanz	**-33.093.579,39**	**31.228.425,37**

GESIBA

Eigenkapitalspiegel zum 31.12.2025

Angaben in Euro	Stand 01.01.2025	Umbuchungen Korrekturen	Zuweisung zu Rücklagen	Auflösung von Rücklagen	Konzern-Bilanz-gewinn	Aus-schüttung	Stand 31.12.2025
A. EIGENKAPITAL							
I. Eingefordertes Grundkapital	85.640.600,00						85.640.600,00
II. Kapitalrücklagen							
1. Gebundene Kapitalrücklage	13.789,85			-755,43			13.034,42
III. Gewinnrücklagen							
1. Gesetzliche Rücklage	8.564.060,00						8.564.060,00
2. Zweckgeb. Rücklage f. Kostendeckung	602.122.278,42		2.819.469,64				604.941.748,06
3. Andere Rücklagen	376.722.341,80		32.579.187,00				409.301.528,80
IV. Bilanzgewinn	32.690.802,51		-32.579.187,00		39.186.666,98	-111.615,51	39.186.666,98
V. Unterschiedsbetrag a.d. Kapitalkonsolidierung	12.978.183,78						12.978.183,78
VI. Anteile anderer Gesellschafter	73.518.724,35	-26.562,40			4.862.774,21		78.354.936,16
Summe	1.192.250.780,71	-26.562,40	2.819.469,64	-755,43	44.049.441,19	-111.615,51	1.238.980.758,20

GESIBA

Eigenkapitalspiegel zum 31.12.2024

Angaben in Euro	Stand 01.01.2024	Umbuchungen Korrekturen	Zuweisung zu Rücklagen	Auflösung von Rücklagen	Konzern-Bilanz-gewinn	Aus-schüttung	Stand 31.12.2024
A. EIGENKAPITAL							
I. Eingefordertes Grundkapital	85.640.600,00						85.640.600,00
II. Kapitalrücklagen							
1. Gebundene Kapitalrücklage	14.545,28			-755,43			13.789,85
III. Gewinnrücklagen							
1. Gesetzliche Rücklage	8.564.060,00						8.564.060,00
2. Zweckgeb. Rücklage f. Kostendeckung	594.770.413,83		7.351.864,59				602.122.278,42
3. Andere Rücklagen	347.103.016,31		29.619.325,49				376.722.341,80
IV. Bilanzgewinn	29.776.083,00		-29.619.325,49		32.690.802,51	-156.757,51	32.690.802,51
V. Unterschiedsbetrag a.d. Kapitalkonsolidierung	12.978.183,78						12.978.183,78
VI. Anteile anderer Gesellschafter	69.721.428,89	-2.184,00			3.799.479,46		73.518.724,35
Summe	1.148.568.331,09	-2.184,00	7.351.864,59	-755,43	36.490.281,97	-156.757,51	1.192.250.780,71

Konzernanhang 2025

GESIBA

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.

Mit dem Jahresabschluss wurden die Rechnungslegungsbestimmungen des UGB in der geltenden Fassung angewendet.

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 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, diese wurden im Punkt 2.1.6.2 sowie Punkt 2.2.3. auf die tatsächlichen Vorjahreswerte angepasst.

1. 2. Konsolidierungsgrundsätze

Bei der Kapitalkonsolidierung wurde die Buchwertmethode gem. § 254 Abs. 1 UGB angewandt, d.h. das Eigenkapital wurde mit jenem Betrag angesetzt, der dem Buchwert der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten auf Grundlage der Wertansätze zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung der Tochterunternehmen in den Konzernabschluss entspricht, d. h. auf Grundlagen der Wertansätze zum 1.1.1994. Aus der Erstkonsolidierung resultiert als Saldo ein passiver Unterschiedsbetrag von € 12.184.524,73.

Der Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung wird in Folge zwischenzeitiger Beteiligungsveränderungen bei den einbezogenen Tochterunternehmen i.H.v. € 12.978.183,78 gemäß § 254 Abs. 2 UGB auf der Passivseite (Position V) ausgewiesen.

Die nicht dem Mutterunternehmen gehörenden Anteile wurden gemäß § 259 Abs.1 UGB als nicht beherrschende Anteile auf der Passivseite (Position VI) ausgewiesen.

Schuldenkonsolidierung (§ 255 UGB)

Forderungen und Verbindlichkeiten, die zwischen den einbezogenen Tochterunternehmen bestehen (Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen), wurden im Wege der Schuldenkonsolidierung beseitigt.

Aufwands- und Ertragskonsolidierung (§ 257 UGB)

Ebenso wurden konzernintern entstandene Aufwendungen und Erträge mittels der Aufwands- und Ertragskonsolidierung saldiert; für gewisse Aufwendungen und Erträge, die weder die Ertragslage beeinflussen noch für die Wirtschaftlichkeitsbeurteilung gemeinnütziger Bauvereinigungen von Bedeutung sind, wird die Ausnahmeregelung des § 257 Abs. 2 UGB in Anspruch genommen.

Weiters wurde für Erträge aus zu üblichen Marktbedingungen (HOA bzw. ERVO) vorgenommenen Leistungen die Ausnahmeregelung des § 256 Abs. 2 UGB in Anspruch genommen.

GESIBA

1. 2. 1. Anlagevermögen

Im Sinne des § 236 UGB angegeben:

1. 2. 2. Sachanlagevermögen

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert sind. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von € 1.000,00 wurden im Zugangsjahr voll 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 werden i.H.v. 1 % p.a. der um die Zuschüsse verminderten Herstellungskosten berechnet bzw. werden Baurechtsobjekte linear über die Nutzungsdauer des Baurechtes verteilt abgeschrieben.

Die unter "sonstige Gebäude" ausgewiesenen Mietobjekte (Schule, Bürogebäude etc.) werden jährlich mit 2 % p.a. bzw. auf Baurechtsdauer abgeschrieben. Der unter "sonstigen Sachanlagen" ausgewiesene Finanzierungsbeitrag wird jährlich mit 1 % p.a. abgeschrieben, das baurechtsbelastete Grundstück auf Baurechtsdauer.

In den Bauvorbereitungskosten sind auch die Kosten der "im Bau befindlichen" Objekte aus dem Teilkonzern WGEG enthalten.

Bei den bereits bezogenen jedoch noch nicht abgerechneten Bauten wurden für die Berechnung der planmäßigen Abschreibung die voraussichtlichen Baukosten zugrunde gelegt. Eine Aufrollung der Abschreibung erfolgt erst bei Endabrechnung.

Den planmäßigen Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde eine Nutzungsdauer von 3 bis 10 Jahren unterstellt.

Bei Sachanlagezugängen während des Geschäftsjahres wurde die Abschreibung pro rata temporis vorgenommen.

Im Rahmen der Herstellungskosten werden grundsätzlich neben den Einzelkosten auch anteilige Gemeinkosten, direkt zuordenbare Fremdkapitalzinsen und ähnliche Aufwendungen als Herstellungskosten aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Die Fremdkapitalzinsen sind im Anlagenspiegel (Seite 19) dargestellt.

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivposten ausgewiesen. Die von den Herstellungskosten abgesetzten Zuschüsse sind im Anlagenspiegel (Seite 19) dargestellt.

GESIBA

1. 2. 3. Beteiligungen

Die "GASOMETER-MALL" Beteiligungsgesellschaft m.b.H., errichtet mit dem Gesellschaftsvertrag vom 11.5.1999, ist zu 100 % Eigentümerin der "GASOMETER-MALL" Errichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H.

Unter Beteiligungen wird die Stammeinlage an der "GASOMETER-MALL" Beteiligungsgesellschaft m.b.H. mit € 21.000,-- und der "Großmutterzuschuß" an die "GASOMETER-MALL" Errichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. mit € 7.000.500,00 ausgewiesen.

Die "GASOMETER-MALL" Beteiligungsgesellschaft m.b.H. selbst ist aufgrund der Voraussetzungen des § 246 UGB nicht konzernrechnungslegungspflichtig. Es kann aufgrund der nicht gegebenen Wesentlichkeit gemäß § 263 Abs. 2 UGB auf die Aufnahme der "GASOMETER-MALL" Beteiligungsgesellschaft m.b.H. in die Konzernbilanz verzichtet werden.

1. 3. Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Zeitwert bewertet.

1. 4. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen

Die Bewertung der unbebauten Verkaufsgrundstücke, Erwerbshäuser und Vorräte erfolgte zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert.

1. 5. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Forderungen wurden mit dem Nennwert angesetzt.
Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt. Eine Pauschalwertberichtigung wurde nicht gebildet.

1. 6. Aktive Rechnungsabgrenzung

Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen vor allem die Indexierung der Finanzierungsbeiträge zum 31.12.2000 (Sonderposten gemäß § 39 Abs 28 WGG). Dieser Rechnungsabgrenzungsposten hat den Charakter einer gesetzlich angeordneten Bilanzierungshilfe und wird mit 1 % p.a. des zum 31.12.2000 erfassten Aufwertungsbetrages (analog zu den entsprechenden Finanzierungsbeiträgen) aufgelöst.

1. 7. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Die Differenz zwischen der Abschreibung der Baukosten und der Tilgung der Baudarlehen wird der zweckgebundenen Rücklage zugeführt bzw. entnommen. Ebenso wird die Differenz zwischen der Abschreibung und der Verwohnung der Baukostenfinanzierungsbeiträge gegen zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung gebucht, soweit eine solche besteht. Die Entwicklung ist im Gewinnrücklagenspiegel (Seite 20) dargestellt.

GESIBA

1. 8. Rückstellungen

Rückstellungen wurden unter Beachtung des Grundsatzes der unternehmerischen Vorsicht, in Höhe des voraussichtlichen Erfüllungsbetrages gebildet.

1. 8. 1. Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen und Rückstellungen für ähnliche Verpflichtungen

Die Rückstellungen für Abfertigungen werden nach anerkannten Regeln der Versicherungsmathematik unter Zugrundelegung eines 10-Jahres-Durchschnitts, eines Rechnungszinssatzes von 1,73 % (Vorjahr: 1,56 %) und einer Valorisierung von 3,00 % (Vorjahr: 3,40 %) gemäß § 211 UGB in der geltenden Fassung und AFRAC Stellungnahme 27 ermittelt.

Es wurden die AVÖ-2018-P Rechnungsgrundlagen für die Pensionsversicherung zugrunde gelegt. Im Vorjahr wurden ebenfalls die AVÖ-2018-P Rechnungsgrundlagen zugrunde gelegt.

1. 8. 2. Rückstellungen für Altersvorsorge

Die Rückstellungen für Altersvorsorge wurden nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung eines 5-jährigen Durchschnitts nach dem Teilwertverfahren auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 2,66 % unter Zugrundelegung der aktuellen Sterbetafel AVÖ-2018-P berechnet (Vorjahr: 2,10 % Sterbetafel AVÖ-2018-P). Ein Fluktuationsabschlag wurde nicht berücksichtigt.

1. 9. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verwohnung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird gemäß Wohnrechtsnovelle 2000 ab 1.1.2001 mit von den bis 31.12.2000 verwohnten und aufgewerteten Finanzierungsbeiträgen vorgenommen. Bei den Baukostenfinanzierungsbeiträgen wird die Differenz zur höheren planmäßigen Abschreibung (über 1 %) durch Auflösung der zweckgebundenen Rücklage zur Kostendeckung gedeckt, soweit eine solche aus Vorjahren besteht. Andernfalls bleibt sie verlustwirksam. Die Verwohnung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen.

1. 10. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

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 (Seite 19) dargestellt.

2. 1. 1. 2. Aktivierte Zinsen

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Anlagen wurde im laufenden Geschäftsjahr € 828.750,61 (Vorjahr: € 541.704,53) an Zinsen und ähnlichen Aufwendungen aktiviert.

GESIBA

2. 1. 1. 3. Mieteinheiten mit Kaufoption

Im Anlagevermögen (Posten "Wohngebäude", "unternehmenseigenes Miteigentum" und "nicht abgerechnete Bauten) sind insgesamt 6.173 (Vorjahr: 6.509) Mieteinheiten mit Kaufoption gemäß § 15c WGG mit einem Buchwert von insgesamt rd. € 405,9 Mio. (Vorjahr: rd. € 403,5 Mio.) enthalten. Bei Mietvertragsabschluss vor 01.08.2019 können die Nutzungsberechtigten nach Ablauf von 10 Jahren, höchstens aber 15 Jahren, einen Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum stellen. Bei Mietvertragsabschluss nach dem Stichtag 01.08.2019 können die Nutzungsberechtigten nach Ablauf von 5 Jahren, höchstens aber 20 Jahren, drei zeitlich begrenzte Anträge auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum stellen. Die GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft (kurz: GESIBA) hat in diesen Fällen einen Fixpreis gemäß § 15d WGG anzubieten.

2. 1. 1. 4. Beteiligungen

Name und Sitz	Anteil in %	Eigenkapital	Jahresergebnis*	Geschäftsjahr
verbundene Unternehmen		T €	T €	
Wiener Stadterneuerungsgesellschaft Gemeinnützige Wohnbau-, Planungs- und Betreuungsgesellschaft m.b.H., Wien	99,97	91.856,75	1.528,83	2025
Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft Wohnpark Alt-Erlaa, Wien	66,90	237.299,47	7.073,32	2025
WGEG Wiener Gemeindewohnungs Entwicklungsgesellschaft m.b.H. Wien, Teilkonzern	51,00	65.103,19	1.871,52	2025
Beteiligungen				
GASOMETER-MALL Beteiligungsgesellschaft m.b.H., Wien, Teilkonzern	50,00	16.287,66**	-256,55**	2025

* Ergebnis nach Steuern vor Zuweisung/Auflösung von Rücklagenbewegungen
** im Ausmaß des Beteiligungsverhältnisses

Die WGEG Wiener Gemeindewohnungs Entwicklungsgesellschaft m.b.H., errichtet mit dem Gesellschaftsvertrag vom 10.04.2015, ist zu 100 % Eigentümerin der WIGEBA Wiener Gemeindewohnungs Baugesellschaft m.b.H.

Es bestehen Betreuungsverträge mit der Wiener Stadterneuerungsgesellschaft Gemeinnützige Wohnbau-, Planungs- und Betreuungsgesellschaft m.b.H., der Gemeinnützigen Wohnungsaktiengesellschaft Wohnpark Alt-Erlaa (kurz: AEAG) und der WIGEBA Wiener Gemeindewohnungs Baugesellschaft m.b.H.

2. 1. 2. Umlaufvermögen

2. 1. 2. 1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Im Posten sonstige Forderungen sind Erträge i.H.v. € 503.311,55 (Vorjahr: rd. € 1.250.025,61) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

GESIBA

2. 1. 3. Eigenkapital

2. 1. 3. 1. Eingefordertes Grundkapital

Das Grundkapital beträgt € 85.640.600,00 und stammt aus Bareinlagen i.H.v. € 6.758.589,00 und aus der Umwandlung von Rücklagen (Kapitalberichtigungen) i.H.v. € 78.882.011,00. Es ist zerlegt in 117.800 Stammaktien im Nennbetrag von je € 727,00 und verteilt sich wie folgt:

Stadt Wien	€	85.612.974,00	99,97%
Österreichischer Siedlerverband	€	27.626,00	0,03%
	€	85.640.600,00	100,00%

Der Gewinn des Mutterunternehmens aus dem Vorjahr wurde i.H.v. € 111.592,62 ausgeschüttet. Der Rest i.H.v. € 25.577.644,24 wurde anderen Rücklagen, siehe Gewinnrücklagenspiegel (Seite 20), zugeführt.

2. 1. 4. Gewinnrücklagen

Die Laufzeit der Fremdfinanzierung von Bau- und Baunebenkosten im Rahmen der Herstellung von Objekten ist in der Regel kürzer, als die der unternehmensrechtlichen Abschreibung zugrunde zu legenden wirtschaftlichen Nutzungsdauer. Dadurch entstehen aus dem erforderlichen Ansatz der Tilgungen im Rahmen des Entgelts gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 WGG, welches zu Umsatzerlösen aus Mieten/ Nutzungsentgelten führt und der entgegenstehenden unternehmensrechtlichen Abschreibungen während der Laufzeit der Fremdfinanzierung unbare Gewinne (Mehrtilgungen).

In der Folge ist ein positiver Saldo aus Mehrtilgungen von Fremdfinanzierungen für Bau- und Baunebenkosten gemäß § 13 Abs. 2 WGG - soweit im Jahresüberschuss gedeckt - einer objektbezogenen zweckgebundenen gesetzlichen Rücklage (zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung) in den Gewinnrücklagen zuzuführen. Liegt, so wie im Berichtsjahr ein positiver Saldo (Mehrtilgung) vor, dann ist die zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung zu erhöhen. Dieser positive Saldo belief sich im Berichtsjahr auf € 2.819.469,64 (Vorjahr: positiver Saldo i.H.v. € 7.351.864,59). Die Entwicklung der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung ist im Gewinnrücklagenspiegel als Anlage zum Anhang (Seite 20) dargestellt.

2. 1. 5. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen mit 2,23 Mio. (Vorjahr: 2,12 Mio.) Personalrückstellungen, sowie mit 0,69 Mio. (Vorjahr: 0,72 Mio.) noch zu erbringende bzw. fakturierende Leistungen aus der Verwaltungstätigkeit.

2. 1. 5. 1. Steuerabgrenzungen

Steuerabgrenzungen nach §198 Abs. 9 und 10 UGB i.H.v. € 572.512,58 (Vorjahr: € 35.094,77) wurden gebildet.

GESIBA

2. 1. 6. Verbindlichkeiten

Aufgliederung in Euro:		Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	Art der Sicherung
1) Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	Abschlussjahr	603.721.379,08	496.817.759,37	Pfandrecht
	Vorjahr	591.503.474,49	488.414.504,86	Pfandrecht
2) Finanzierungsbeiträge der WohnungswerberInnen	Abschlussjahr	362.887.849,70	362.887.849,70	
	Vorjahr	366.835.944,83	366.835.944,83	
3) Darlehen sonstiger Art	Abschlussjahr	26.811.311,96	22.917.977,22	
	Vorjahr	28.038.834,33	24.253.920,50	
4) Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	Abschlussjahr	3.501.988,80	0,00	
	Vorjahr	3.501.988,80	0,00	
5) Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	Abschlussjahr	15.198.760,49	0,00	
	Vorjahr	10.065.689,84	0,00	
6) Kautionen	Abschlussjahr	51.531,41	0,00	
	Vorjahr	59.939,95	0,00	
7) Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	Abschlussjahr	113.463.969,73	43.713.819,52	
	Vorjahr	115.499.961,23	45.667.644,31	
8) Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	Abschlussjahr	10.132.565,60	0,00	
	Vorjahr	12.883.056,50	0,00	
9) Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	Abschlussjahr	15.939,77	0,00	
	Vorjahr	16.281,81	0,00	
10) Sonstige Verbindlichkeiten	Abschlussjahr	147.079.898,36	141.833.302,55	
	Vorjahr	103.167.955,82	99.283.176,69	
Summe Verbindlichkeiten	**Abschlussjahr**	**1.282.865.194,90**	**1.068.170.708,36**	
Summe Verbindlichkeiten	Vorjahr	1.231.573.127,60	1.024.455.191,19	

In dem Posten Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung sind Aufwendungen i.H.v. € 628.806,11 (Vorjahr: € 830.248,88) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden. Zudem werden in diesem Posten Mietzinsvorauszahlungen miteingerechnet.

2. 1. 6. 1. Haftungsverhältnisse

Verbindlichkeiten aus Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB bestehen im Ausmaß von € 38.464,59 (Vorjahr: € 1.178.157,59) und betreffen eine Bankgarantie für das Projekt Biotop Wildquell im 23. Bezirk, sowie eine Bankgarantie für das Projekt Berresgasse im 22. Bezirk.

2. 1. 6. 2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Gemäß § 238 Abs. 1 Z 14 bestehen Verpflichtungen aus Nutzungen von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen (Baurechtsverträge) für Liegenschaften in folgendem Ausmaß: Verpflichtung des folgenden Geschäftsjahres beträgt: rd. € 3.262.300,00 (Vorjahr: rd. € 3.227.700,00) Gesamtbetrag der Verpflichtungen für die folgenden 5 Geschäftsjahre beträgt rd. € 17.026.900,00 (Vorjahr: rd. € 16.835.300,00).

2. 1. 7. Art, Zweck und finanzielle Auswirkungen der nicht in der Bilanz ausgewiesenen und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugebenden Geschäfte

Sonstige Geschäfte, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind, wurden nicht getätigt.

2. 1. 8. Geschäfte der Gesellschaft mit nahe stehenden Unternehmen oder Personen

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen oder Personen wurden 2025 unter marktüblichen Bedingungen abgeschlossen.

2. 1. 9. Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente wurden nicht verwendet.

2. 1. 10. Treuhandkonten

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt der GESIBA-Konzern über treuhändig gehaltene Bankguthaben für verwaltete Eigentümergemeinschaften i.H.v. € 14.707.675,33 (Vorjahr: € 13.907.280,36). Davon entfallen € 12.845.297,90 (Vorjahr: € 8.232.652,07) auf die Veranlagung von Rücklagen gemäß § 31 WEG 2002.

2. 1. 11. Anderkonto für Kautionen

Seit der Reform des WGG sind die Bestimmungen des § 16b MRG für Kautionen auch für gemeinnützige Wohnbauträger anzuwenden. Diese verlangen die Veranlagung der Kautionen auf einem getrennt geführten Bankkonto mit eindeutiger Abgrenzung zum Vermögen, sodass diese im Konkursfall ausgesondert werden können. Daher stehen die Kautionen der Gesellschaft i.H.v. € 1.472.410,45 (Vorjahr: € 1.359.956,67) als liquide Mittel nicht zur Verfügung.

2. 2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt und weist folgende Umsatzerlöse aus in Euro:

Tätigkeitsbereiche:	**Geschäftsjahr**	Vorjahr
Hausbewirtschaftung	243.004.787,08	244.113.244,88
Bautätigkeit	6.699.347,23	6.915.874,83
Grundstücksverkehr	14.825.408,93	8.372.522,20
Großinstandsetzung	1.127.807,94	815.355,57
Gesamt	265.657.351,18	260.216.997,48

Zusätzlich wird auf die Aufgliederung der Umsatzerlöse in der Gewinn- und Verlustrechnung verwiesen.

Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

Neben der Vermietung insbesondere von Wohnungen, Geschäftslokalen, Abstellplätzen und Garagen veräußert die Gesellschaft im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit unmittelbar nach Herstellung bzw. nachträglich nach vorheriger Vermietung gemäß § 15c WGG. Diese Immobilien, die entweder aus dem Umlauf- oder aus dem Anlagevermögen verkauft werden, sind als "Produkte" im Sinne des § 189a Z 5 UGB zu qualifizieren und daher die Erlöse aus dem Verkauf als Umsatzerlöse darzustellen.
Die Erlöse werden daher in der Gewinn- und Verlustrechnung im Posten 1.e) (Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken) und die dazugehörigen Aufwendungen im Posten 9. (Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken) ausgewiesen.

2. 2. 1. Aufwendungen für Abfertigungen

Sowohl der Posten Aufwendungen für Abfertigungen i.H.v. € 154.692,48 (Vorjahr: € 297.306,87) als auch der Posten betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse € 234.138,24 (Vorjahr: € 185.805,63) werden mit einem "davon" Vermerk unter Punkt 6.c) Soziale Aufwendungen erfasst.

GESIBA

2. 2. 2. Auflösung und Zuweisung zu Gewinnrücklagen

Siehe hierzu den Gewinnrücklagenspiegel (Seite 20).

2. 2. 3. Aufwendungen für die Abschlussprüfung

Das auf das Geschäftsjahr entfallende Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung beträgt € 268.940,00 (Vorjahr: € 255.049,60) davon entfallen € 8.320,00 (Vorjahr: € 8.200,89) auf die Prüfung des Konzerns. Dieses Honorar wurde nicht an die AbschlussprüferInnen, sondern an den Revisionsverband bei dem die AbschlussprüferInnen angestellt sind, geleistet. Von den AbschlussprüferInnen wurden sonst keine Leistungen bezogen. Neben dem Honorar für die Abschlussprüfung wurden im Geschäftsjahr ein Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag) i.H.v. € 164.205,04 (Vorjahr: € 161.899,64) an den Revisionsverband geleistet. Außerdem wurden vom Revisionsverband Fachliteratur bezogen und diverse Seminare besucht. Honorare für andere Bestätigungsleistungen und Steuerberaterleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

3. Sonstige Angaben

3. 1. Antrag zur Ergebnisverwendung des Mutterunternehmens

Der Jahresabschluss der Gesellschaft weist im Geschäftsjahr 2025 einen Bilanzgewinn i.H.v. aus.	€	31.137.668,55
Vom Vorstand wird vorgeschlagen, den Gewinn wie folgt zu verwenden:		
Dividende	€	156.262,62
Dotierung der anderen Rücklage	€	30.981.405,93

Der Vorstand ersucht den Aufsichtsrat, dem Jahresabschluss 2025 sowie der vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinnes seine Zustimmung zu erteilen und der Hauptversammlung zu empfehlen, die entsprechenden Beschlüsse zu fassen.

3. 2. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Nach dem Bilanzstichtag wurde die Umwandlung der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft in die GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bau GmbH vorbereitet. Dabei handelt es sich um einen rein gesellschaftsrechtlichen Formwechsel, die wirtschaftliche Tätigkeit, die Vermögensverhältnisse sowie die bestehenden Rechte und Verpflichtungen der Gesellschaft bleiben von der Umwandlung unberührt. Der soziale Auftrag, die Gemeinnützigkeit sowie die Wohnbauleistung der GESIBA werden durch die Umwandlung unverändert fortgeführt. Auch die strategische Ausrichtung, die Betreuung der bestehenden Wohnobjekte sowie die Umsetzung zukünftiger Wohnbauprojekte bleiben in vollem Umfang erhalten.

GESIBA

3. 3. Organe und Arbeitnehmer*innen der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr oblag die Geschäftsführung dem Vorstand:

Vorstandsvorsitzender Direktor Dr. Klaus BARINGER (bis 31.12.2025)
Direktor Ing. Bmstr. Paul STEURER
Direktor MMag. Roland BÖHM, LL.M.

Für den geschäftsführenden Vorstand wurden Bezüge i.H.v. € 1.223.178,54 (Vorjahr: € 1.004.016,60) aufgewendet.

Für frühere Mitglieder der Geschäftsführung bzw. deren Hinterbliebene sind Aufwendungen für Altersvorsorge i.H.v. € 1.378.974,14 (Vorjahr € 468.290,62) angefallen.

An die Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen i.H.v. insgesamt € 141.145,00 (Vorjahr: € 72.966,93) bezahlt.

An Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrates wurden keine Vorschüsse und Kredite gewährt.

Im Geschäftsjahr 2025 waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

Mag. Wolfgang MÜLLER, MBA, Magistratsdirektor-Stellvertreter, Vorsitzender (bis 26.06.2025)
Mag.[a] Dr.[in] Kathrin LUDVIK-GANGELBERGER, Obermagistratsräin,
1. Vorsitzende-Stellvertreterin (bis 26.06.2025), Vorsitzende (ab 26.06.2025)
Mag. Marian LEITNER, 1. Vorsitzende-Stellvertreter (ab 26.06.2025)
Mag. Oliver STRIBL, Direktor, 2. Vorsitzender-Stellvertreter (bis 26.06.2025)
Mag. Wolfgang BARTSCH, 2. Vorsitzende-Stellvertreter (ab 26.06.2025)
Mag. Dr. Sandro FORST, Senatsrat (bis 26.06.2025)
Michaela MOSER, MA
Dipl.-Ing. Mag. Dr. Franz OBERNDORFER, MAS, Obersenatsrat (bis 26.06.2025)
Dipl.-Ing.[in] Ute SCHALLER, Obersenatsrätin
Mag.a Dr.[in] Herta STOCKBAUER (ab 26.06.2025)

Markus ROSENSTEINER, Betriebsratvorsitzender der Arbeiter*innen und Angestellten
Patrick LIEBIG, Betriebsratsvorsitzender-Stellvertreter der Arbeiter*innen und Angestellten
Alexander KIESER, Betriebsratsvorsitzender der Hausbesorger*innen und Hausbetreuer*innen
Michael SENFTNER, Betriebsratsvorsitzender-Stellvertreter der Hausbesorger*innen und Hausbetreuer*innen (bis 26.06.2025)

Die durchschnittliche auf Vollzeitäquivalente umgerechnete Zahl der Arbeitnehmer*innen, gegliedert nach Arbeiter*innen und Angestellte, betrug:

	Geschäftsjahr	Vorjahr	(bisher Vollzeit-arbeitskräfte)
Arbeiter:innen (inkl. Hausbesorger:innen)	286,17	277,73	(280)
Angestellte	242,58	227,28	(238)
gesamt	528,75	505,01	(518)

Die Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen in Euro setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Vorstandsmitglieder und leitende Angestellte	231.539,17	202.991,64
andere ArbeitnehmerInnen	343.183,21	324.163,17
gesamt	574.722,38	527.154,81

GESIBA

Entwicklung des Anlagevermögens 2025 in Euro

Anlageposition		Stand 01.01.2025	Zugänge (davon aktivierte Zinsen gem. § 203 Abs. 4 UGB)	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2025	Kumulierte Abschreibung Stand 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2025	Buchwert 01.01.2025	Buchwert 31.12.2025
I. Sachanlagen													
1. Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte		19.414.060,44	2.098.060,73	0,00	-216.385,46	-11.254.895,79	10.040.839,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.414.060,44	10.040.839,92
2. Wohngebäude	G	96.657.779,99	0,00	0,00	0,00	-5.005.318,76	91.652.461,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	96.657.779,99	91.652.461,23
	B	1.318.419.866,55	0,00	0,00	0,00	-38.831.174,10	1.279.588.692,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Z	-145.816.476,50	0,00	0,00	0,00	0,00	-145.816.476,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	B	1.172.603.390,05	0,00	0,00	0,00	-38.831.174,10	1.133.772.215,95	-423.612.594,62	-9.225.653,77	-3.018.196,26	4.309.181,79	-431.547.262,86	748.990.795,43	702.224.953,09
3. Unternehmenseigenes Miteigentum	G	77.433.105,08	0,00	0,00	-904.121,60	7.261.820,14	83.790.803,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	77.433.105,08	83.790.803,62
	B	510.067.381,05	0,00	0,00	-5.380.320,76	53.989.006,81	558.676.067,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Z	-39.169.948,01	0,00	0,00	362,14	0,00	-39.169.585,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	B	470.897.433,04	0,00	0,00	-5.379.958,62	53.989.006,81	519.506.481,23	-98.326.821,76	-5.761.336,64	735.752,26	-5.367.621,44	-108.720.027,58	372.570.611,28	410.786.453,65
4. Sonstige Gebäude	G	5.557.703,22	0,00	0,00	0,00	0,00	5.557.703,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 0,00	5.557.703,22	5.557.703,22
	B	225.907.807,93	0,00	0,00	0,00	0,00	225.907.807,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Z	-18.120.559,22	0,00	0,00	0,00	0,00	-18.120.559,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	B	207.787.248,71	0,00	0,00	0,00	0,00	207.787.248,71	-72.159.879,84	-4.483.629,55	0,00	0,00	-76.643.509,39	135.627.368,87	131.143.739,32
5. Nicht abgerechnete Bauten	G	38.476.231,67	140.733,88	0,00	-492.660,68	8.998.394,41	47.122.699,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 0,00	38.476.231,67	47.122.699,28
	B	563.207.230,38	63.711.265,69	*(828.750,61)*	-2.436.252,86	48.444.150,39	672.926.393,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Z	-9.749.345,34	-1.042.385,98	0,00	0,00	0,00	-10.791.731,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	B	553.457.885,04	62.668.879,71	*(828.750,61)*	-2.436.252,86	48.444.150,39	662.134.662,28	-17.745.603,85	-6.237.184,47	0,00	1.058.439,65	-22.924.348,67	535.712.281,19	639.210.313,61
6. Bauvorbereitungskosten		80.039.615,20	55.234.336,90	0,00	-1.515.136,15	-63.601.983,10	70.156.832,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 0,00	0,00 80.039.615,20	0,00 70.156.832,85
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung		10.056.950,28	1.447.337,97	0,00	-200.236,99	0,00	11.304.051,26	-7.095.211,61	-743.200,06	198.940,60	0,00	0,00 0,00 -7.639.471,07	2.961.738,67	3.664.580,19
8. Sonstige Sachanlagen												0,00 0,00		
8.A Baurecht	G	866.751,55	0,00	0,00	0,00	0,00	866.751,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 0,00	866.751,55	866.751,55
	B	706.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	706.000,00	-148.536,56	-6.730,19	0,00	0,00	-155.266,75	557.463,44	550.733,25
8.B Finanzierungsbeiträge		360.386,29	0,00	0,00	0,00	0,00	360.386,29	-91.057,63	-3.543,80	0,00	0,00	0,00 -94.601,43	269.328,66	265.784,86
9. Geleistete Anzahlungen		0,00	12.041.489,84	0,00	0,00	0,00	12.041.489,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 0,00	0,00	12.041.489,84
II. Finanzanlagen												0,00 0,00		
1. Beteiligungen		23.884.150,43	0,00	0,00	0,00	0,00	23.884.150,43	-16.883.650,43	0,00	0,00	0,00	-16.883.650,43	7.000.500,00	7.000.500,00
2. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens		72,67	0,00	0,00	0,00	0,00	72,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 0,00 0,00	72,67	72,67
Gesamt Konzern		2.758.198.763,66	133.630.839,03	*(828.750,61)*	-11.144.752,36	0,00	2.880.684.850,33	-636.063.356,30	-26.461.278,48	-2.083.503,40	0,00	-664.608.138,18	2.122.135.407,36	2.216.076.712,15

GESIBA

Gewinnrücklagenspiegel gemäß § 10 Abs 6 WGG iVm § 222 Abs 2 UGB - in Euro

Posten		Stand 1.1.2025		erfolgsneutrale Umbuchungen	Zwischensumme	Zuweisung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung		Auflösung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung				erfolgswirksame Bewegungen außerhalb der zweck-gebundenen Rücklage	Stand 31.12.2025
						Zuweisung Mehrtilgung	Auflösung Mindertilgung	Zuweisung Mindertilgung	Auflösung Mehrtilgung und Mehrverwohnung	Auflösung abgegangene Anlagen	Summe Rücklagen-bewegungen		
Gewinnrücklagen													
1. gesetzliche	2025	**8.564.060,00**		**0,00**	**8.564.060,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**8.564.060,00**
	Vorj.	8.564.060,00		0,00	8.564.060,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.564.060,00
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung: (+) Mehrtilgung/(-) Mindertilgung													
Mehrtilgung	2025	**595.834.937,43**		**0,00**	**595.834.937,43**	**12.040.228,45**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**-7.981.839,77**	**-655.767,82**	**3.402.620,86**	**0,00**	**599.237.558,29**
	Vorj.	589.506.126,54		0,00	589.506.126,54	13.700.737,74	0,00		0,00	-7.005.493,38	-366.433,47	6.328.810,89	0,00	595.834.937,43
Mindertilgung	2025	**-5.048.267,30**		**0,00**	**-5.048.267,30**	**0,00**	**385.196,66**		**-407.513,71**	**0,00**	**-48.254,53**	**-70.571,58**	**0,00**	**-5.118.838,88**
	Vorj.	-6.601.509,99		0,00	-6.601.509,99	0,00	2.223.363,05		-670.120,36	0,00	0,00	1.553.242,69	0,00	-5.048.267,30
Mehrverwohnung	2025	**11.335.608,29**	**(1)**	**0,00**	**11.335.608,29**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**-512.579,64**	**0,00**	**-512.579,64**	**0,00**	**10.823.028,65**
	Vorj.	11.865.797,28	(1)	0,00	11.865.797,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-530.188,99	0,00	-530.188,99	0,00	11.335.608,29
Zwischensumme Pkt. 2	2025	**602.122.278,42**		**0,00**	**602.122.278,42**	**12.040.228,45**	**385.196,66**		**-407.513,71**	**-8.494.419,41**	**-704.022,35**	**2.819.469,64**	**0,00**	**604.941.748,06**
	Vorj.	594.770.413,83		0,00	594.770.413,83	13.700.737,74	2.223.363,05	0,00	-670.120,36	0,00	-7.535.682,37	-366.433,47	7.351.864,59	0,00	602.122.278,42
3. andere	2025	**376.722.341,80**	**(2)**	**32.579.187,00**	**409.301.528,80**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**409.301.528,80**
	Vorj.	347.103.016,31	(2)	29.619.325,49	376.722.341,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	376.722.341,80
Summe Gewinnrücklagen	2025	**987.408.680,23**	(3)	**32.579.187,00**	**1.019.987.867,22**	**12.040.228,45**	**385.196,66**		**-407.513,71**	**-8.494.419,41**	**-704.022,35**	**2.819.469,64**	**0,00**	**1.022.807.336,86**
	Vorj.	950.437.490,14	(3)	29.619.325,49	980.056.815,63	13.700.737,74	2.223.363,05		-670.120,36	-7.535.682,37	-366.433,47	7.351.864,59	0,00	987.408.680,22
											Zuweisung (-) / Auflösung (+) Gewinnrücklagen laut Gewinn- und Verlustrechnung	**2.819.469,64**	**0,00**	**2.819.469,64**
											Vorjahr	7.351.864,59	0,00	7.351.864,59
Bilanzgewinn	2025	**32.690.802,51**	**(2)**	**-32.690.802,51**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**39.186.666,98**	**39.186.666,98**
	Vorj.	29.776.083,00	(2)	-29.776.083,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32.690.802,51	32.690.802,51

(1) jährliche Auflösung in Höhe der Minderverwohnung aufgrund der Neuregelung im Jahr 2000

(2) Zuweisung Bilanzgewinn Vorjahr

GESIBA

Wien, 03.06.2026

Der Vorstand:



Direktor Ing. Bmstr. Paul STEURER
Vorstandsvorsitzender



Direktor MMag. Roland BÖHM LL.M.

Konzernlagebericht 2025

1. Konsolidierungskreis - Konzernstruktur

Im Konzern sind die gemeinnützigen Bauvereinigungen

GESIBA
Gemeinnützige Siedlungs- und
Bauaktiengesellschaft

Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft
WOHNPARK ALT-ERLAA

WIENER STADTERNEUERUNGSGESELLSCHAFT
Gemeinnützige Wohnbau-, Planungs- und
Betreuungsgesellschaft m.b.H.

sowie die

WGEG Wiener Gemeindewohnungs Entwicklungsgesellschaft m.b.H, errichtet mit dem Gesellschaftsvertrag vom 10.04.2015, ist zu 100 % Eigentümerin der WIGEBA Wiener Gemeindewohnungs Baugesellschaft m.b.H.

alle mit Sitz in Wien 1., Eßlinggasse 8-10 zusammengefasst.

Die Konzernmutter GESIBA ist an der Gemeinnützigen Wohnungsaktiengesellschaft WOHNPARK ALT-ERLAA (AEAG) mit 66,90 % (2024 66,17 %) und der WIENER STADTERNEUERUNGS-GESELLSCHAFT m.b.H (STEG) mit 99,97 % (2024 99,97 %) sowie an der WGEG Wiener Gemeindewohnungs Entwicklungsgesellschaft m.b.H mit 51 % (2024 51 %) beteiligt.

2. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

a) Darstellung des Geschäftsverlaufes

Im Geschäftsjahr 2025 wurde ein Grundstück mit 4.318 m² erworben.
Darüber hinaus wurde der Ankauf eines weiteren Grundstücks mit einer Fläche von 13.190 m² initiiert, wobei der Übergang des wirtschaftlichen Eigentums im Jänner 2026 erfolgte.

Der bebauungsfähige Grundstücksbestand zum 31.12.2025 beträgt
26.650 m² und sichert die zukünftige Bautätigkeit für rund 400 Wohneinheiten.

Die **Neubautätigkeit** betrug bei der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs-und Bauaktiengesellschaft (kurz: GESIBA) im Geschäftsjahr 2025 rd. € 129,8 Mio. (Vorjahr: rd. € 108,5 Mio.) und betrifft eigene Bauten (inkl. Tochtergesellschaften).
Im Bereich der **Wohnhaussanierung** betrug das Sanierungsvolumen für eigene Bauten inkl. Tochtergesellschaften rd. € 55,3 Mio. (Vorjahr: rd. € 37,2 Mio.) und rd. € 8,2 Mio. (Vorjahr: rd. € 7,8 Mio.) für Betreuungsbauten.

Das abgewickelte Bauvolumen in Höhe von rd. € 129.839 T betraf (in T. €)

	2025	2024
Bautätigkeit im eigenen Bereich		
GESIBA	59.378	39.095
AEAG	3.529	45
STEG	210	335
WIGEBA	66.722	68.994
	129.839	108.469

Im Geschäftsjahr 2025 kam es zur Fertigstellung bzw. Erstvermietung von vier Wohnhausanlagen (davon drei Wohnhausanlagen von Tochtergesellschaften). Insgesamt wurden

469	Wohnungen, (davon 84 Einheiten GESIBA)
4	Lokale, (davon 0 Einheiten GESIBA)
213	Garagen (davon 0 Einheiten GESIBA) und
8	Abstellplätze (davon 8 Einheiten GESIBA), somit insgesamt
694	Verwaltungseinheiten fertig gestellt.

Zum Jahresende 2025 waren im Bereich der GESIBA acht Wohnhausanlagen (davon fünf Wohnhausanlagen von Tochtergesellschaften) mit insgesamt

1.001	Mietwohnungen, (davon 336 Einheiten GESIBA)
20	Lokale, (davon 5 Einheiten GESIBA)
561	Garagen, (davon 210 Einheiten GESIBA)
12	Abstellplätze (davon 12 Einheiten GESIBA) und
2	sonstige Einheit (davon 2 Einheiten GESIBA), somit insgesamt
1.596	Verwaltungseinheiten in Bau.

Im Berichtjahr 2025 wurden 40 zuvor vermietete Wohnungen übereignet.
Diese Einheiten werden ab Verkauf als Wohnungseigentum verwaltet.

Verwaltungstätigkeit

Die Veränderung umfasste im Geschäftsjahr 706 Einheiten bzw. rd. 1,28 %.

Insgesamt wurden somit zum Jahresende 2025 verwaltet:

	2025	davon						2024
	Summe	GESIBA	AEAG	STEG	Gemeinde	Stif-tungen	WIGEBA	
Wohnungen	31.839	20.308	3.766	1.661	4.180	256	1.668	(31.369)
Lokale	494	216	116	13	69	60	20	(487)
Garagen	21.186	12.198	3.315	1.412	3.071	0	1.190	(20.975)
Ein- und Abstellplätze	2.389	2.045	128	16	184	16	0	(2.369)
Sonstige	131	95	8	8	20	0	0	(133)
Summe	56.039	34.862	7.333	3.110	7.524	332	2.878	(55.333)
in %	100,0	62,2	13,1	5,6	13,4	0,6	5,1	

Der Jahresgewinn 2025 liegt um rd. 19,9 % über dem Vorjahreswert.
Die Bilanzsumme erhöht sich um rd. 3,8 %.

Ausgewiesen werden in Euro (siehe auch Anlage 1 und 2):

Bilanz	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Aktiva	2.539.330.463,96	2.445.921.856,17
Passiva	2.500.143.796,98	2.413.231.053,66
BILANZGEWINN	39.186.666,98	32.690.802,51

Gewinn- und Verlustrechnung in Euro

		2025		
Positionen der GuV		**Erträge**	**Aufwendungen**	**Ergebnis**
1 bis 10		329.666.327,29	-284.332.553,97	45.333.773,32
12 bis 13 Finanzergebnis		3.145.177,73	-985.859,02	2.159.318,71
15 Ergebnis vor Steuern		332.811.505,02	-285.318.412,99	47.493.092,03
16 u. 18 bis 20		755,43	-8.307.180,48	-8.306.425,05
SUMMEN		**332.812.260,45**	**-293.625.593,47**	**39.186.666,98**
	2024	(303.946.618,15)	(-271.255.815,64)	(32.690.802,51)

b) Zweigniederlassungen der Gesellschaft

Die GESIBA verfügt über keine Zweigniederlassungen.

GESIBA

c) Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

ca) Finanzielle Leistungsindikatoren

Lage des Unternehmens

Die Vermögens- und Kapitalslage zum 31.12.2025 zeigt folgendes Bild:

	lfd. Jahr in €	lfd. Jahr %	Vorjahr in €	Vorjahr %	Ver-änderung €	Ver-änderung %
Vermögen						
langfristig gebundenes Vermögen	2.358.355.274,98		2.243.310.240,09			
- Anlagevermögen	2.216.076.712,15	(87,27)	2.122.135.407,36	(86,77)	93.941.304,79	(4,24)
- Umlaufvermögen	142.278.562,83	(5,60)	121.174.832,73	(4,95)	21.103.730,10	(14,83)
kurzfristig gebundenes Vermögen						
- Umlaufvermögen	180.975.188,98	(7,13)	202.611.616,08	(8,28)	-21.636.427,10	-(11,96)
Gesamtvermögen = Bilanzsumme	**2.539.330.463,96**	**(100,00)**	**2.445.921.856,17**	**(100,00)**	**93.408.607,79**	**(3,68)**
Kapital						
langfristig zur Verfügung stehendes Kapital	2.259.824.049,39		2.217.283.272,11			
- Eigenkapital	1.238.748.189,10	(48,78)	1.192.062.881,61	(48,73)	46.685.307,49	(3,77)
- Fremdkapital	1.021.075.860,29	(40,21)	1.025.220.390,50	(41,92)	-4.144.530,21	-(0,41)
kurzfristig zur Verfügung stehendes Kapital						
- Fremdkapital	279.506.414,57	(11,01)	228.638.584,06	(9,35)	50.867.830,51	(18,20)
Gesamtkapital = Bilanzsumme	**2.539.330.463,96**	**(100,00)**	**2.445.921.856,17**	**(100,00)**	**93.408.607,79**	**(3,68)**
somit ergibt sich eine Gegenüberstellung des						
langfristig gebundenen Vermögens	2.358.355.274,98		2.243.310.240,09		115.045.034,89	
mit dem langfristig zur Verfügung stehenden Kapital	2.259.824.049,39		2.217.283.272,11		42.540.777,28	
vorläufige Über-/Unterdeckung	**-98.531.225,59**		**-26.026.967,98**		**-72.504.257,61**	
zzgl./abzgl. Finanzierungsspitzen a.d. Bautätigkeit	61.197.848,57		75.417.396,20		-14.219.547,63	
endgültige Über-/Unterdeckung	**-37.333.377,02**		**49.390.428,22**		**-86.723.805,24**	
langfristig zur Verfügung stehende WGG-Komponenten	**61.340.818,24**		**61.600.192,72**		**-259.374,48**	
unbebauter Grundstücksbestand	**10.040.839,92**		**19.414.060,44**		**-9.373.220,52**	

Die **Vermögens- und Kapitalslage** ist aufgrund der Deckung des langfristig gebundenen Vermögens durch das langfristig zur Verfügung stehende Kapital als geordnet und gesichert zu betrachten.

Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben, und wird wie folgt dargestellt:

Zahlungsfähigkeit	2025	2024
Das Ergebnis der Liquiditätsanalyse zeigt folgendes Bild:		
(flüssige Mittel + kurzfristige Forderungen) x 100 kurzfristige Verbindlichkeiten		
(135.627.189,97 + 27.701.048,75) x 100 (24.724.795,07)	661 %	1038 %

URG Kennzahlen

Die Eigenmittelquote berechnet nach § 23 URG betrug nach der Formel:

(Eigenkapital) x 100 (Gesamtkapital - Anzahlungen)		
(1.238.980.748,61) x 100 2.545.886.947,27	48,7 %	48,7 %

Die fiktive Schuldentilgungsdauer berechnet nach § 24 URG wurde nach folgender Formel ermittelt (in Jahren)

bereinigtes Fremdkapital Mittelüberschuss		
1.171.146.531,38 74.618.779,12	15,7	14,7

Leerstands- und Mietenausfallsquote*

Leerstandsquote

Gesamte Leerstandskosten im Berichtsjahr * 100 Jahresumsätze aus Mieten		
(2.283.720,18) x 100 (213.454.676,5 + 3.643.714,45)	1,05 %	1,15 %

Mietausfallsquote

(gesamte Leerstandskosten im Berichtsjahr zzgl Mietausfallskosten) * 100 Jahresumsätze aus Mieten		
(2.283.720,18 + 77.506,07) x 100 (213.454.676,5 + 3.643.714,45)	1,09 %	1,25 %

* Ausgewiesen werden Unternehmen die dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unterliegen.

GESIBA

Darstellung der Ertragslage in Euro:	2025	2024
1. operatives Ergebnis	45.333.773,32	40.707.538,06
2. Finanzergebnis	2.159.318,71	3.190.066,91
3. Ergebnis vor Steuern	47.493.092,03	43.897.604,97
4. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-624.936,63	-56.213,84
5. Rücklagenbewegungen	-2.818.714,21	-7.351.109,16
Bilanzgewinn vor Gewinn "nicht beherrschende Anteile"	44.049.441,19	36.490.281,97
Nicht beherrschende Anteile am Jahresüberschuß	-4.862.774,21	-3.799.479,46
BILANZGEWINN	**39.186.666,98**	**32.690.802,51**

GESIBA

cb) nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Organisation und Personal

Im Geschäftsjahr 2025 beschäftigte der Konzern durchschnittlich 542 Mitarbeiter*innen (Vorjahr: 518 Mitarbeiter*innen). Die steigende Mitarbeiterzahl ist auf die Ausweitung der betrieblichen Aufgaben zurückzuführen.

Im Berichtsjahr wurde das bestehende Ausbildungsprogramm des Konzerns weiter ausgebaut. Ziel ist es, sowohl den Nachwuchs gezielt zu fördern als auch die Qualifikation unserer Mitarbeitr*innen kontinuierlich zu steigern.

3) Bericht über die voraussichtliche Entwicklung und die Risiken des Unternehmens

a) Voraussichtliche Entwicklung

Das Jahr 2025 stellte die GESIBA erneut vor ein herausforderndes wirtschaftliches Umfeld. Die Baukosten stiegen weiter an, hauptsächlich getrieben durch erhöhte Lohnkosten nach den Kollektivvertragsabschlüssen in der Baubranche. Trotz dieser vielschichtigen Rahmenbedingungen konnte die GESIBA ihre Projekte kontinuierlich fortführen. Im 1. Quartal 2026 waren acht Projekte mit insgesamt 1.001 Wohneinheiten in Bau, darunter fünf Projekte mit 665 Wohneinheiten, die durch Tochtergesellschaften realisiert werden. Für die Jahre 2026 und 2027 sind weitere Baubeginne geplant, die das Portfolio um zusätzliche 1.143 Wohneinheiten erweitern werden, von denen 723 Einheiten durch Tochtergesellschaften errichtet werden. Im vergangenen Jahr 2025 konnte die GESIBA erfolgreich vier Wohnhäuser mit insgesamt 469 Wohneinheiten, davon 385 Einheiten von Tochtergesellschaften, an die Bewohner übergeben.

Die Strategie der Beteiligung an städtebaulichen Gutachterverfahren und kooperativen Planungsverfahren wird weiterhin fortgesetzt, um das Bauvolumen auch mittelfristig auf einem stabilen Niveau zu halten.

Im Bereich der Wohnungsverwertung blieb die Nachfrage nach Wohnungen hoch. Die Baugenehmigungen brachen im ersten Halbjahr 2025 um 6 % ein, während der Bedarf bei 40.000 bis 50.000 neuen Wohneinheiten pro Jahr liegt, der strukturelle Wohnungsmangel verstärkt damit den Druck auf leistbaren Wohnraum weiter.

b) Wesentliche Risiken und Ungewissheiten

ba) Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten

Finanzinstrumente werden vor allem zur Finanzierung des zu vermietenden Sachanlagevermögens (Wohngebäude, sonstige Gebäude, 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*innen sowie Eigenleistungen der Kaufanwärter*innen.

Finanzielle Vermögenswerte betreffen vor allem Beteiligungen, Forderungen, verzinsliche Wertpapiere des Anlage- und Umlaufvermögens und Guthaben bei Kreditinstituten. Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Die Preisänderungsrisiken betreffen im Wesentlichen das Zinsänderungsrisiko der Darlehen zur Baukosten und Sanierungsfinanzierung. Dieses resultiert daraus, dass die Darlehen auch zu variablen Zinssätzen aufgenommen werden können.

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 vorgenommen werden.

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 anwaltliche Betreibung der Forderungen 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*innen abgedeckt werden können bzw. dadurch, dass im Falle von Verwertungsschwierigkeiten die Grundstücks- und Baukosten nicht in geplanter Weise durch Finanzierungsbeiträge bzw. Kaufanwärter*innenzahlungen finanziert werden können. Da die im Mietentgelt kalkulierbare Rücklagenkomponente derzeit ausreicht, Leerstehungskosten und Mietausfälle abzudecken bzw. die Neubauprojekte problemlos verwertet werden können, ist dieses Liquiditätsrisiko tatsächlich jedoch nicht gegeben.

Cashflow-Risiken ergeben sich bei variabel verzinslichen Darlehen daraus, dass Zinsanpassungen zu Änderungen der Höhe der Annuitätenvorschreibungen führen können. Auch hieraus ergeben sich für die Gesellschaft jedoch grundsätzlich nur Risiken im Falle von Leerständen bzw. uneinbringlichen Mietforderungen.

bb) Risikoberichterstattung zu sonstigen Risiken

Die Konzerngesellschaften sind vor allem in Wien tätig. Gravierende strukturelle Veränderungen in der Wohnungsnachfrage könnten den Wert des Immobilienportfolios beeinflussen.

Die Wohnungswirtschaft und insbesondere die gemeinnützige Wohnungswirtschaft sind stark reguliert. Wesentliche gesetzliche Änderungen können kurzfristig zu erheblichen Anpassungserfordernissen in den Geschäftsprozessen führen.

Baugrund- und Baumängel stellen ein systemimmanentes Risiko dar. Diesem Risiko wird durch sorgfältige Auswahl der Grundstücke und der ausführenden Baufirmen sowie durch Kontrolle der Bauausführung begegnet.

Da nicht alle Risiken vollständig versicherbar sind (z.B. Terrorakte, Naturkatastrophen, schwere statische Mängel), kann das Eintreten entsprechender Ereignisse den Wert von Immobilien entschädigungslos vermindern.

GESIBA

4) Bericht über die Forschung und Entwicklung

Aufgrund der Tätigkeit des Unternehmens im gemeinnützigen Wohnbau und der Bewirtschaftung und Verwaltung des eigenen Bestandes werden keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten durchgeführt.

5) Aktuelle Entwicklungen

Leistbares Wohnen zu sichern bleibt für die GESIBA, wie für die gesamte gemeinnützige Wohnungswirtschaft, eine zentrale Aufgabe, die angesichts gestiegener Bau- und Finanzierungskosten zunehmend anspruchsvoller wird. Mit der Novelle der Neubauverordnung 2007 (LGBl. 21/2025, 18.04.2025) wurden die Förderkonditionen für den gemeinnützigen Neubau, durch höhere Fördersätze und die Möglichkeit unverzinster Landesdarlehen in Hochzinsphasen, spürbar verbessert. Für die GESIBA sind diese Rahmenbedingungen eine wichtige Grundlage, um ihren gesellschaftlichen Auftrag zu erfüllen: Wohnraum zu schaffen, der für breite Bevölkerungsschichten tatsächlich leistbar ist. Diesen Auftrag nimmt die GESIBA mit ihrem fachlichen Know-how und ihrer langjährigen Erfahrung als Bauträgerin ernst und wird ihn auch künftig aktiv wahrnehmen.

Angesichts der anhaltenden Inflation und der damit verbundenen finanziellen Belastungen für viele Mieter*innen, wurden weiterhin Unterstützungsleistungen wie zinslose Stundungs- oder Ratenzahlungsvereinbarungen gewährt. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, die Lebensqualität in den Wohnhäusern zu sichern.

Neben der sozialen Verantwortung wird verstärkt auf die Liquidität der einzelnen Gesellschaften geachtet. Die Liquidität war jederzeit gegeben und der Fortbestand des Unternehmens ist gemäß dem Grundsatz der Unternehmensfortführung („Going Concern") gesichert.

Wien, 03.06.2026

Der Vorstand:

Direktor Ing. Bmstr. Paul STEURER
Vorstandsvorsitzender

Direktor MMag. Roland BÖHM LL.M.

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Konzernabschluss

Prüfungsurteil

Ich habe den beigefügten Konzernabschluss der

GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft, Wien,

und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern), bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025, die Konzerngewinn- und verlustrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzerngeldflussrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Konzernanhang, geprüft.

Nach meiner Beurteilung entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2025 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und § 23 Abs 2 und 4 WGG.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Ich habe meine Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Meine Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses" meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin vom Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und ich habe meine sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Ich bin der Auffassung, dass die von mir bis zum Datum des Bestätigungsvermerkes erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Konzernabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und § 23 Abs 2 und 4 WGG ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit - sofern einschlägig - anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder den Konzern zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses

Meine Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der mein Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, übe ich während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahre eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Ich identifiziere und beurteile die Risiken von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, plane Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führe sie durch und erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Ich gewinne ein Verständnis von den für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns abzugeben.
- Ich beurteile die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Ich ziehe Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls ich die Schlussfolgerung ziehe, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, in meinem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Ich beurteile die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Ich plane die Konzernabschlussprüfung und führe sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns zu erlangen als Grundlage für die Bildung eines Prüfungsurteils zum Konzernabschluss. Ich bin verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Ich trage die Alleinverantwortung für mein Prüfungsurteil.

Ich tausche mich mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in den internen Kontrollen, die ich während meiner Abschlussprüfung erkenne, aus.

Bericht zum Konzernlagebericht

Der Konzernlagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und § 23 Abs 2 und 4 WGG.

Ich habe meine Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Konzernlageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach meiner Beurteilung ist der Konzernlagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden und steht in Einklang mit dem Konzernabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Konzernabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über den Konzern und sein Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Konzernlagebericht nicht festgestellt.

Wien, 17.06.2026



WP Mag. Sigrid Haslinger
Verbandsprüferin