

AUSZUG gemäß § 28 Abs 8 WGG

aus dem **Prüfungsbericht Nr. 12.640 vom 23.06.2025**

Über die regelmäßige gesetzliche Prüfung
des Geschäftsjahres 2024 der

GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft

Eßlinggasse 8-10

1010 Wien

1. Ergebnis der Prüfung des Geschäftsjahres:

Der Jahresabschluss ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes geprüft und ein Bestätigungsvermerk gemäß § 274 UGB erteilt worden. Der Jahresabschluss und der Bestätigungsvermerk sind Anlagen zu diesem Auszug. (Wir weisen darauf hin, dass sich der Bestätigungsvermerk auf den Jahresabschluss und den Lagebericht bezieht. Der Lagebericht ist im gegenständlichen Dokument mangels entsprechender gesetzlicher Regelung in § 28 Abs 8 WGG nicht enthalten. Ein erstellter Lagebericht ist vom Unternehmen im Firmenbuch zu veröffentlichen).

Die Gebarung der Vereinigung entspricht den für sie geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

2. a) Geschäftsführer im Zeitpunkt der Prüfung:

b) Mitglieder des Aufsichtsrates im Zeitpunkt der Prüfung:

3. Verwaltungsbestand zum Bilanzstichtag (in Wohnungen):	31.369
4. Fertigstellungen im letztgeprüften Jahr und den beiden vorangegangenen Jahren (in Wohnungen):	
2022	471
2023	254
2024	48
5. Eigenkapitalanteil gemäß § 7 Abs 6 WGG (Reservekapital):	0,00

(Verbandsdirektor)

(Vorsitzender
des Revisionsvorstandes)

Anlagen:

Jahresabschluss zum 31.12.2024 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)
Bestätigungsvermerk

Corporate Governance Bericht gemäß § 2b GRVO

**Gemeinnützige Siedlungs-
und Bauaktiengesellschaft**

Wien, im März 2025

Revision & Controlling

Corporate-Governance-Bericht für das Geschäftsjahr 2024

GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft

AEAG

STEG

WGEG

WIGEBA

ständig vertreten durch **GESIBA**

Stand März 2025, korrigiert per: 02.04.2025

Eßlinggasse 8-10, 1010 Wien | T. +43 (0)1 534 77 0 | F. +43 (0)1 534 77 600 | office@gesiba.at | www.gesiba.at | Firmenbuch HG Wien | FN 52149s | UID: ATU 38002503

Inhalt

1. EINLEITUNG	4
2. GELTUNGSBEREICH	4
2.1. Rechtliche Grundlage	4
3. ORGANE	5
3.1. Hauptversammlung	5
3.1.1. Eignung der Eigentümer	5
3.1.2. Offenlegung der Eigentümer	5
3.2. Vorstand	5
3.2.1. Zusammensetzung der Vorstände	5
3.2.2. Arbeitsweise der Geschäftsleitung	7
3.2.3. Auswahl und Bestellung der Vorstände	7
3.2.4. Vergütung der Vorstände	7
3.2.5. Interessenskonflikte der Vorstände	7
3.3. Aufsichtsrat	8
3.3.1. Zusammensetzung des Aufsichtsrates	8
3.3.2. Arbeitsweise des Aufsichtsrates	8
3.3.3. Ausschüsse des Aufsichtsrates	8
3.3.4. Vergütung des Aufsichtsrates	9
3.3.5. Interessenskonflikte der Mitglieder des Aufsichtsrates	9
3.4. Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat	9
4. CONTROLLING UND BERICHTSWESEN	10
4.1. Operatives Controlling	10
4.2. Strategisches Controlling	10
4.3. Anlassbezogene Berichte	10
5. RECHNUNGSWESEN UND- LEGUNG	10
5.1. Internes Kontrollsystem(IKS)/interne Revision	10
5.2. Verfügung über Bankenkonten	10
5.3. Jahresabschluss gemäß den gesetzlichen Bestimmungen	11
6. FINANZGEBARUNG	11
7. KOMMUNIKATION UND DATENSCHUTZ	11
8. MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER/ORGANMITGLIEDER	11
8.1. Anteil weiblicher Arbeitskräfte	11
9. VERGABE VON WOHNUNGEN	12
10. VERGABE VON AUFTRÄGEN	12
11. SONDERBESTIMMUNGEN FÜR GENOSSENSCHAFTEN	13
12. AUFSICHT UND PRÜFUNG	13
13. CORPORATE-GOVERNANCE-BERICHT- ABWEICHUNGEN ZUM GBV-CGK	13

1. EINLEITUNG

Der Corporate-Governance-Kodex (Abk. CGK) für gemeinnützige Bauvereinigungen wurde am 03. Dezember 2020 von der Delegiertenversammlung des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen-Revisionsverband beschlossen und ist ein Ordnungsrahmen für alle Unternehmen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Dieser hält die Grundsätze einer guten Unternehmensführung und transparenter, fairer Beteiligungsführung fest und sieht Maßnahmen zur Sicherung transparenter sowie fairer Geschäftstätigkeit vor. Der aktuell gültige GBV-CGK ist auf der Webseite des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen (<http://www.gbv.at>) und auf der Homepage der GESIBA (<http://www.gesiba.at>) abrufbar.

Der Bericht stellt eine Erklärung des Vorstandes und des Aufsichtsrats dar, inwieweit dem Kodex entsprochen wurde und, wenn von zwingenden Regelungen abgewichen wurde bzw. wird, aus welchen Gründen. Diese Abweichungen werden unter dem Pkt. 13 Corporate-Governance-Bericht - Abweichungen zum GBV-CGK angeführt. Der Bericht enthält weiters die Aufstellung der Zusammensetzung und der Arbeitsweise der Geschäftsleitung, sowie der Darstellung des Aufwandes für die drei Vorstände und die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder. Abschließend wird im Bericht auf die Berücksichtigung von Genderaspekten in der GESIBA eingegangen.

Viele Bestimmungen des GBV-CGK waren in der GESIBA schon vor der verpflichtenden Anwendung des Kodex gem. § 2b GRVO idF. BGBI. II Nr. 366/2018, aufgrund der Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des WGG's und der internen Regelungen erfüllt.

Der Wiener Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.10.2024 den WPCGK in der Fassung vom 13.09.2024 einstimmig zur Kenntnis genommen, wodurch der politische Startschuss für die Umsetzung der Regelungen erfolgt ist. Der aktuelle gültige WPCGK ist auf der Webseite der Stadt Wien (<http://www.wien.gv.at>) abrufbar.

2. GELTUNGSBEREICH

2.1. Rechtliche Grundlage

Gemäß § 2b Abs. 1 GRVO hat der Vorstand einen jährlichen Corporate-Governance-Bericht zu erstellen. Der GBV-CGK gilt für alle Unternehmen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft ab einer Unternehmensgröße, die die Größenmerkmale des § 221 Abs. 1 UGB überschreitet, und deren Beteiligungsgesellschaften gemäß § 7 Abs. 4 und Abs. 4b Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.

Die GESIBA hat in der 137. Aufsichtsratssitzung am 11.12.2020 beschlossen, sich dem GBV-CGK zu unterwerfen. Seit Jänner 2021 befolgt sie in ihrem Handeln die Regelungen des GBV-CGK, soweit diese für sie als Aktiengesellschaft anwendbar sind.

Die GESIBA hat in der 155. Aufsichtsratssitzung am 11.12.2024 beschlossen, sich dem Wiener Public Corporate Governance Kodex (Abk. WPCGK) subsidiär zu unterwerfen. Der Geltungsbereich des WPCGK umfasst alle Unternehmen, die im mehrheitlichen Eigentum der Stadt Wien stehen oder von ihr beherrscht werden. Dies trifft auf die GESIBA zu. Somit haben auch in der GESIBA beide Kodizes Gültigkeit und dort, wo der branchenbezogene Kodex Regelungslücken aufweist, sind subsidiär die Regelungen des WPCGK anzuwenden.

3. ORGANE

3.1. Hauptversammlung

3.1.1. Eignung der Eigentümer

Gemäß CGK ist keine Berichtspflicht im Corporate-Governance-Bericht erforderlich.

3.1.2. Offenlegung der Eigentümer

Zum Bilanzstichtag 31.12.2024 waren folgende Personen gemäß § 2 Z 1 lit. b WiEReG als wirtschaftliche Eigentümer im Register eingetragen.

3.2. Vorstand

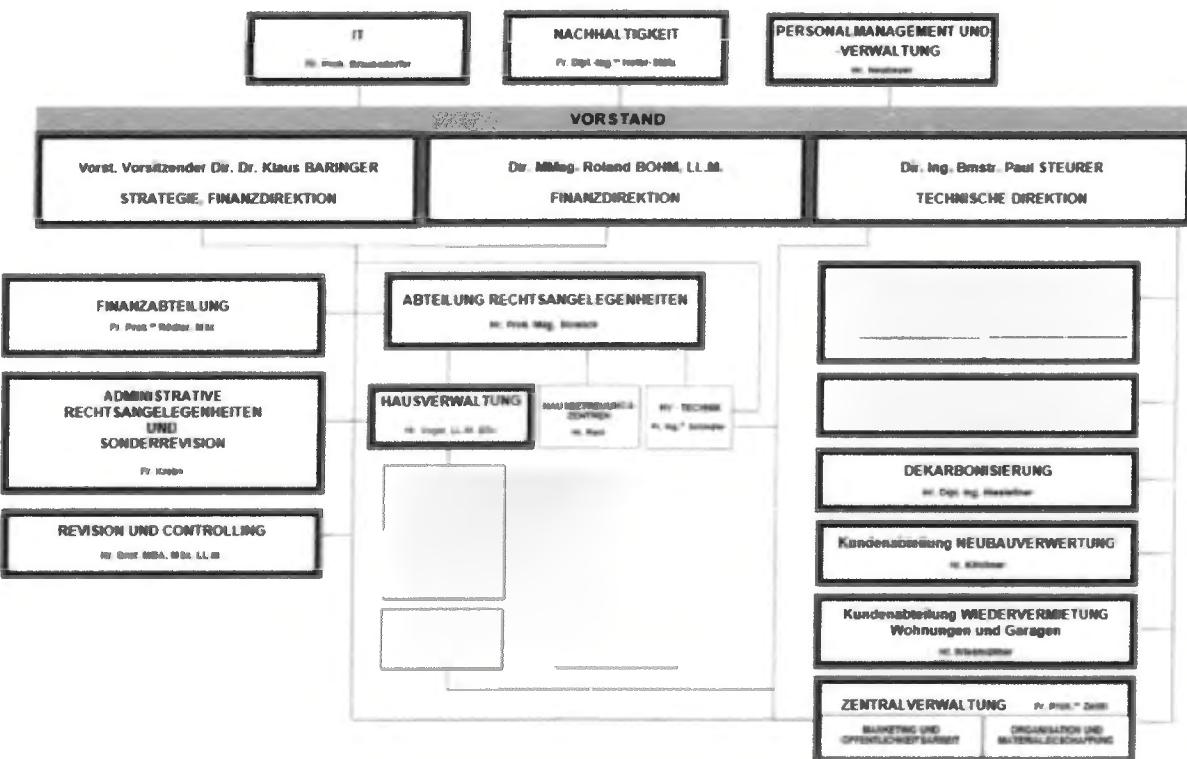
3.2.1. Zusammensetzung der Vorstände

Zum Bilanzstichtag 31.12.2024 setzte sich der Vorstand der GESIBA aus drei Vorstandsmitgliedern zusammen.

Das Unternehmen gliedert sich auf Vorstandsebene in die Bereiche Strategie + Finanzdirektion, Finanzdirektion sowie Technische Direktion. Der Kaufmännische/Strategische Vorstand ist zum Vorstandsvorsitzenden bestellt. Die Abteilungen IT, Nachhaltigkeit und Personalmanagement und -verwaltung sind im Organigramm als Stabsstellen dargestellt und erbringen ihre Leistungen für alle Hauptbereiche. Der Aufsichtsrat hat beschlossen, dass der kaufmännische Bereich (Finanzdirektion) vom Vorstandsvorsitzenden, einvernehmlich mit dem Vorstandsmitglied, besorgt wird.

Folgende Abbildung zeigt die Organigramm-Struktur der GESIBA.

ORGANIGRAMM / LEITER/INNEN



Vorstandsvorsitzender:

Bestellt seit 01. Jän. 2011, Ende laufende Funktionsperiode: 31. Dez. 2025. Die Finanzabteilung, Administrative Rechtsangelegenheiten u. Sonderrevision, Revision und Controlling, Abteilung Rechtsangelegenheiten mit ihren untergeordneten Stellen Hausverwaltung (HV Zentrale, HV Gasometer, HV Frontoffice und HV Alt-Erlaa), Hausbetreuungszentren, HV-Technik und der Teil der Zentralverwaltung (Marketing und Öffentlichkeitsarbeit) sind der Strategie + Finanzdirektion unterstellt.

Bestellt seit 01. Jän. 2021, Ende laufende Funktionsperiode: 31. Dez. 2025. Dem Technischen Direktor sind die Abteilungen Planungsabteilung, Bauabteilung, Dekarbonisierung, Neuverwertung, Wiedervermietung, der Teil der Zentralverwaltung (Organisation und Materialbeschaffung), HV-Technik sowie als Wohnparkmanager der AEAG u.a. die Technik der HV Alt-Erlaa und das Facility-Management unterstellt.

Bestellt seit 01. Sep. 2024, Ende laufende Funktionsperiode: vorläufig bis 28. Feb. 2027, wobei dieses Vorstandsmandat sich bis zum 31.08.2029 verlängert, sofern der Aufsichtsrat nicht bis spätestens 31.08.2026 die Nichtverlängerung beschließt. Die Finanzabteilung, Administrative Rechtsangelegenheiten u. Sonderrevision, Revision und Controlling, Abteilung Rechtsangelegenheiten mit ihren untergeordneten Stellen Hausverwaltung (HV Zentrale, HV Gasometer, HV Frontoffice und HV Alt-Erlaa), Hausbetreuungszentren, HV-Technik und der Teil der Zentralverwaltung (Marketing und Öffentlichkeitsarbeit) sind der Finanzdirektion unterstellt.

3.2.2. Arbeitsweise der Geschäftsleitung

Der Vorstand hat unter eigener Verantwortung die Gesellschaft zu leiten und ist der Gesellschaft gegenüber verpflichtet, die Sorgfaltspflicht gemäß § 84 Abs. 1 Aktiengesetz anzuwenden. Die Aufgaben der Vorstände sind in den kaufmännischen/strategischen und technischen Bereich geteilt. Jene Aufgaben, die nicht dem gesamten Vorstand vorbehalten sind, werden – unbeschadet der Gesamtverantwortlichkeit aller Vorstände – jeweils von dem einzelnen Vorstandsmittel (bis auf den kaufmännischen Bereich – siehe Kapitel 3.2.1) wahrgenommen. Allfällige sonstige durch Gesetz oder Satzung allen Vorstandsmittel vorbehaltenen Aufgaben werden gemeinsam wahrgenommen. Bei Abwesenheit vertreten sich die Vorstandsmittel gegenseitig. Die Zuständigkeit für einzelne Projekte und Beteiligungen sowie die Übernahme von Aufsichtsratsfunktionen wird im Einzelfall mittels Vorstandsbeschluss festgelegt, wobei jedes Vorstandsmittel gesteuert und federführend für das ihm zugewiesene Projekt und die ihm zugewiesenen Beteiligungen ist. Jedes Vorstandsmittel wird die anderen Vorstandsmittel auf Anforderung bei dessen Agenden unterstützen und beraten.

3.2.3. Auswahl und Bestellung der Vorstände

Die Gesellschaft hat ein, zwei oder drei Vorstandsmittel (gemäß § 1 der Geschäftsordnung für den Vorstand). Gemäß § 11 Abs. 1 lit. i) der Satzung erfolgen die Bestellung und der Widerruf der Bestellung des Vorstandes der Gesellschaft durch Beschluss des Aufsichtsrates.

3.2.4. Vergütung der Vorstände

Gem. Pkt. 13 des GBV-CGK sind die dem § 26 WGG entsprechenden Gesamtbezüge der Vorstände auszuweisen. Im Jahr 2024 betrug der Aufwand inkl. Rückstellungen (Bezüge der Vorstände, Personalkostenersatz an die Stadt Wien, Gesetzliche Sozialausgaben, Beiträge zur MitarbeiterInnenversorgung, DienstgeberInnenbeitrag zum Familienlastenausgleichsfonds, U-Bahnsteuer, Kommunalsteuer, Rückstellung Abfertigung, Rückstellung Pensionen, Rückstellung Bilanzgelder, Rückstellung für nicht verbrauchte Urlaube und Freiwilliger Sozialaufwand) für die 3 Vorstände in Summe 1.004.016,60 €.

Der Ausweis der Vergütungen an frühere Mitglieder der Geschäftsleitung ist verpflichtend. Die Gesamtbezüge der früheren Mitglieder des Vorstands und ihrer Hinterbliebenen beliefen sich im Jahr 2024 auf 468.290,62 €.

3.2.5. Interessenskonflikte der Vorstände

Für folgende Nebentätigkeiten der Vorstände per 31.12.2024 erfolgte die Zustimmung des Aufsichtsrats-Vorsitzenden bzw. des Ausschusses bezüglich der Regelung der Rechtsverhältnisse zwischen der Gesellschaft und den Vorstandsmittlern.

- Per 31.12.2024 keine
- Tätigkeit als allgemein gerichtlich beeideter Sachverständiger für das Bauwesen
- Gesellschafter der Prokner OG (Bierbrauerei)
- Mitglied des Aufsichtsrates der MuseumsQuartier Errichtungs- und BetriebsgesmbH
- Per 31.12.2024 keine

3.3. Aufsichtsrat

3.3.1. Zusammensetzung des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der GESIBA setzte sich zum Bilanzstichtag 31.12.2024 aus folgenden Aufsichtsratsmitgliedern zusammen.

Vom Betriebsrat delegiert:

3.3.2. Arbeitsweise des Aufsichtsrates

Die Überwachung und Kontrolle der Vorstände erfolgt durch den Aufsichtsrat. Im Sinne des Kodex stehen Geschäftsleitung und Aufsichtsrat, insbesondere deren/dessen Vorsitzende(r) in laufender, über die Aufsichtsratssitzungen hinausgehender Diskussion zu allen wesentlichen Geschäftsfällen in Verbindung. Dies ermöglicht dem Aufsichtsrat eine effektive Wahrnehmung seiner Kontroll- und Beratungsfunktion.

Der Aufsichtsrat der GESIBA befasste sich im Geschäftsjahr 2024 in vier Sitzungen mit der wirtschaftlichen Lage und der operativen sowie strategischen Entwicklung des Unternehmens und seiner Geschäftsbereiche. Zusätzlich wurde am 11.03.2024 eine konstituierende Aufsichtsratssitzung einberufen aufgrund personeller Änderung der Aufsichtsratsmitglieder. Am 11.03.2024 fand diesbezüglich eine außerordentliche Hauptversammlung und die ordentliche Hauptversammlung fand am 26.06.2024 statt.

3.3.3. Ausschüsse des Aufsichtsrates

Gemäß der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat kann der Aufsichtsrat aus seiner Mitte Ausschüsse bilden, namentlich zu dem Zweck, seine Verhandlungen und Beschlüsse vorzubereiten oder die Ausführung seiner Beschlüsse zu überwachen. Im Geschäftsjahr 2024 der GESIBA wurden 2 Prüfungs-Ausschusssitzungen des Aufsichtsrates abgehalten.

- **Prüfungsausschuss** – Im Geschäftsjahr werden jährlich zwei Sitzungen des Prüfungsausschusses abgehalten. Der erste Prüfungsausschuss Mitte des Jahres befasste sich mit Fragen der Rechnungslegung/Jahresabschluss.

In der zweiten Sitzung des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates im Dezember 2024 wurde das Thema „Internes Kontrollsysteem“ behandelt.

Zusammensetzung der Ausschüsse:

Prüfungsausschuss per 31.12.2024:

- **Personalausschuss** – Im Geschäftsjahr 2024 tagte der Personalausschuss an drei Tagen (24. Juni 2024, 29. August 2024 und 23. September 2024).

Ausschuss bezüglich der Regelung der Rechtsverhältnisse zwischen der Gesellschaft und den Vorstandsmitgliedern per 31.12.2024:

3.3.4. Vergütung des Aufsichtsrates

In Betrachtung der Regel Pkt. 3.3.4. des GBV-CGK definiert die Satzung der GESIBA gem. § 11 (3) eine Vergütung für die Aufsichtsratsmitglieder, die den Bestimmungen des WGG entsprechen (§ 2 Abs. 2 GRVO).

Die Gesamtsumme an Vergütungen an den Aufsichtsrat im Jahr 2024 betrug 58.916,45 €.

3.3.5. Interessenskonflikte der Mitglieder des Aufsichtsrates

Die Bestimmungen des GBV-CGK werden eingehalten. Derzeit besteht mit keinem Mitglied des Aufsichtsrates und ihnen nahestehenden Personen iSd § 9a WGG eine Leistung im Rahmen von Dienstleistungs- und Werk- oder Lieferverträgen.

3.4. Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstand und der Aufsichtsrat arbeiten bei der Erfüllung ihrer Pflichten zum Wohle der Gesellschaft eng zusammen. Dabei unterstützen sie sich gegenseitig. Das Zusammenwirken von Vorstand und dem Aufsichtsrat ist in den einzelnen Satzungen (Geschäftsordnung für den Vorstand, Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat) geregelt. Die Vorstände stehen in ständiger Verbindung mit dem Aufsichtsrats-Vorsitzenden. Sie unterstützen ihn bei der Vorbereitung der Sitzungen des Aufsichtsrates und nehmen regelmäßig an den Sitzungen teil.

4. CONTROLLING UND BERICHTSWESEN

4.1. Operatives Controlling

Der Vorstand der GESIBA berichtet dem Aufsichtsrat in der letzten Aufsichtsratssitzung im Jahr mittels eines Wirtschaftsplanes detailliert über die künftige Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Weiters informiert der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig mittels Quartalsberichte über den Gang der Geschäfte sowie über die Lage des Unternehmens im Vergleich zur Vorschaurechnung.

4.2. Strategisches Controlling

Die GESIBA verwendet zur Umsetzung eines Zielbildes eine Balanced Scorecard (Abk. BSC). Mit dieser BSC erfolgt die strategische Steuerung des Unternehmens in den Bereichen Finanz, Kunden/Kundinnen, Intern und dem Personalbereich. Für jeden Bereich wurden 5 Kennzahlen definiert, um die Erreichung der strategischen Ziele zu gewährleisten.

4.3. Anlassbezogene Berichte

Im Bedarfsfall informiert der Vorstand den Aufsichtsrat über wesentliche Entwicklungen und Ereignisse zwischen den festgelegten Berichtszeiträumen in der entsprechenden Art und Weise.

5. RECHNUNGWESEN UND- LEGUNG

5.1. Internes Kontrollsyste(IKS)/interne Revision

Der Vorstand der GESIBA hat in Übereinstimmung mit der Regel des GBV-CGK unter Pkt. 5.1 die Interne Revision als Stabsstelle im Unternehmen eingerichtet und dem Finanzvorstand unmittelbar unterstellt. Die Abteilung ist zuständig für das IKS (interne Kontrollsyste) und setzt Maßnahmen, um die Wirksamkeit des IKS zu gewährleisten. Anhand eines schriftlichen Revisionsplans führt die Interne Revision unter Einhaltung allgemeiner anerkannter internationalen Revisionsstandards innerbetriebliche Revisionen durch. Diese Prüfaufträge erstrecken sich auf das Rechnungs- und Finanzwesen, auf die Beachtung von bedeutsamen Vorschriften für das Unternehmen, der Anweisungen und Richtlinien der Geschäftsleitung sowie auf die Wirtschaftlichkeit von internen Geschäftsprozessen. Die Abteilung besteht aus 2 Personen, dem Leiter der Revision und einem Mitarbeiter, um das 4-Augen-Prinzip zu gewährleisten.

5.2. Verfügung über Bankenkonten

Bei den Bankkonten (einschließlich Sparbücher, Wertpapiere etc.) liegt ein durchgängiges Vier-Augen-Prinzip vor. Bei der bankmäßigen Zeichnung gibt es zwei Gruppen von Zeichnungsberechtigten (Gruppe A und Gruppe B). Eine/Ein Zeichnungsberechtigte/ Zeichnungsberechtigter (ZB) der Gruppe A zeichnet gemeinsam mit einem/einer ZB der Gruppe B oder zwei ZB der Gruppe A. Ein Unterschriftprobeblatt ist im IKS hinterlegt. Die Eröffnung der Konten erfolgt mit Unterschrift des Vorstandes.

Veranlagungen:

Kurzfristige Veranlagungen werden durch die Leiterin der Finanzabteilung gemeinsam mit einem/einer Mitarbeiterin der Finanzabteilung freigegeben (kontomäßige Zeichnung). Langfristige Veranlagungen (> 12 Monate) erfolgen in Abstimmung mit dem Vorstand und sind im Zuge eines Vier-Augen-Prinzip vom Vorstand freizugeben.

5.3. Jahresabschluss gemäß den gesetzlichen Bestimmungen

Die Regel zum Jahresabschluss wird in der GESIBA entsprechend des GBV-CGK angewendet.

6. FINANZGEBARUNG

Um die Finanzgebarung im Unternehmen risikoavers auszurichten, hat die GESIBA seit 01.01.2021 eine Veranlagungsrichtlinie im Unternehmen implementiert. Diese Richtlinie regelt eine adäquate Risikostreuung (bzgl. anrechenbaren Eigenmitteln und Ratingbewertung) der Liquiditätsreserve bei Veranlagungen.

7. KOMMUNIKATION UND DATENSCHUTZ

Die GESIBA hat im Zuge der gesetzlichen Umsetzungspflicht zur Datenschutz-Grundverordnung (2019) ein entsprechendes Datenschutz-Management-System im Unternehmen implementiert. Dieses beinhaltet die Regelungen zu den einzelnen Anforderungen (wie z.B. Datensicherheit, NutzerInnenberechtigungen, Dokumentenmanagement, etc.)

8. MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER/ORGANMITGLIEDER

BERÜCKSICHTIGUNG VON GENDERASPEKTEN

Die GESIBA ist bemüht, Initiativen und Maßnahmen zu setzen, die dazu führen sollen, dass sich der Frauenanteil im Unternehmen erhöht und Barrieren für Frauenkarrieren abgebaut werden.

Die GESIBA wird nach außen vertreten durch 3 Vorstände, 6 Prokuristen/innen und einer Person mit Handlungsvollmacht. Der Frauenanteil im Vertretungsbereich betrug per Jahresende 2024 20%. Im Aufsichtsrat der GESIBA waren in der laufenden Funktionsperiode per 31.12.2024 25% der stimmberechtigten Mitglieder Frauen.

8.1. Anteil weiblicher Arbeitskräfte

Der Frauenanteil im Bereich der leitenden Angestellten in Abteilungen und Stabsstellen beträgt per 31.12.2024 29%. Per 01. Sep. 2023 erfolgte eine Umstrukturierung bei den TeamleiterInnen in der Finanzabteilung, wobei 2 von 5 der Teamleitungsstellen von Frauen besetzt wurden. In Prozent ausgedrückt beträgt die Frauenquote unter den Teamleiter/innen 40%.

Bei den weiblichen Angestellten in der GESIBA ergab sich ein durchschnittlicher Stand von 211,9 und stieg gegenüber dem Vorjahr um 4,2%. Auf FTE-Basis gerechnet betrug der Personalstand an weiblichen Angestellten 208,8 und stieg gegenüber dem Vorjahr um 5,8%.

9. VERGABE VON WOHNUNGEN

Die Vergabe von Wohnungen durch den Vorstand erfolgt nach objektiven Gesichtspunkten, wie Wohnungsbedarf, der Haushaltsgröße und den Einkommensverhältnissen der WohnungswerberInnen. Diesbezüglich wird eine vom Aufsichtsrat genehmigte Vergabepolitik umgesetzt, die auch Vorreihungen aus sozialem Aspekt ermöglicht. Nach der Vergabe der Wohnungen bei Neubauprojekten sind zwecks der Einhaltung der Datenschutzbestimmungen die Vormerkdaten der WohnungswerberInnen zu löschen. Es erfolgt zuvor die Erstellung einer Statistik über die Vorreihung aus sozialem Aspekt, die den Prozentsatz der Vorreihung zur Gesamtvergabe festhält. Gemäß Punkt 9 des GBV-CGK werden bei der Vergabe von Wohnungen die Einkommensgrenzen der Wohnbauförderung unter Berücksichtigung der Erfordernisse des § 23 WGG auch bei ausfinanzierten geförderten Objekten beachtet.

10. VERGABE VON AUFTRÄGEN

In der GESiBA besteht ein mehrstufiges Vergabesystem.

Vergabe von IH-Arbeiten:

Tätigkeit	Vergabesumme	Abwicklung
Buchauftrag	< € 5.000	HV oder HV-T
Groß-IH	> € 5.000- € 25.000	HV-T: Angebotsverfahren, mind. 3 Firmen
Groß-IH	> € 25.000- € 150.000	Ausschreibung (Eintladung von Firmen)
Groß-IH	> € 150.000	Öffentliche Ausschreibung

Erläuterung zum Buchauftrag:

Bei Buchaufträgen hat die Hausverwaltung (HV) freie Hand bei der Vergabe. Bei Bedarf wird allenfalls ein Kostenvoranschlag eingeholt.

Erläuterung zum 3-Anbotsverfahren:

Der/Die zuständige Techniker/in der Hausverwaltung (HV-T) erstellt ein Leistungsverzeichnis und übermittelt dies an 3 Firmen zur Anbotslegung. Die Auswahl der Firmen (auf Grundlage der Befähigung/KSV und/oder FB Auszug) erfolgt durch den/die Techniker/in, die Freigabe durch die Leiterin der Technik.

Nach Erhalt der Kostenvoranschläge erfolgt die Prüfung auf Preisangemessenheit durch den/die Techniker/in und er/sie erstellt einen Vergabevorschlag (Referatsbogen) nach dem Billigstbietprinzip.

Nach Freigabe des Vergabevorschlags durch die Leiterin der Technik, den/die Hausverwalter/in sowie den Leiter der Hausverwaltung, erstellt die Anboteabteilung das Auftragsschreiben. Die Beauftragung erfolgt durch den Vorstand.

Bei den 3-Anbotsverfahren besteht die Vorgabe, dass 1/3 der eingeladenen Bieter pro Jahr neue Bieter sind, um eine Lieferantenkonzentration zu vermeiden und um den Wettbewerb zu beleben.

Erläuterung zur Ausschreibung:

Der/Die zuständige Techniker/in der Hausverwaltung (HV-T) erstellt ein Leistungsverzeichnis und alle technisch relevanten Ausschreibungsunterlagen.

Die Anboteabteilung ergänzt die Ausschreibungsunterlagen und stellt die Ausschreibung als nicht offenes Verfahren auf der Plattform www.ausschreibung.at zum Download bereit. Die vom zuständigen Techniker/von der zuständigen Technikerin der HV-T nominierten Firmen (mind. 6) werden über diese Plattform eingeladen. Die Bieter haben ihre Angebote postalisch zuzusenden und die ungeöffneten Angebote werden unter Zuziehung eines Zeugen geöffnet und dokumentiert.

Die Öffnung der eingelangten Anbote erfolgt zum in der Ausschreibung festgelegten Termin. Der Billigstbietende bekommt den Auftrag.

Erläuterung zur öffentlichen Ausschreibung:

Der/Die zuständige Techniker/in der Hausverwaltung (HV-T) erstellt ein Leistungsverzeichnis und alle technisch relevanten Ausschreibungsunterlagen.

Die Anboteabteilung ergänzt die Ausschreibungsunterlagen und stellt die Ausschreibung als offenes Verfahren auf der Plattform www.ausschreibung.at zum Download bereit. Alle dort registrierten Firmen können an der Ausschreibung teilnehmen. Zusätzlich können noch vom zuständigen Techniker/von der zuständigen Technikerin der HV-T nominierte Firmen über diese Plattform eingeladen werden.

Die Bieter haben ihre Angebote postalisch zuzusenden und die ungeöffneten Angebote werden unter Zuziehung eines Zeugen sowie tw. eines Notars geöffnet und dokumentiert.

Die Öffnung der eingelangten Angebote erfolgt zum in der Ausschreibung festgelegten Termin. Der Billigstbieter bekommt den Auftrag.

11. SONDERBESTIMMUNGEN FÜR GENOSSENSCHAFTEN

Diese Sonderbestimmungen finden in der GESIBA keine Anwendung, da diese in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft aufgestellt ist.

12. AUFSICHT UND PRÜFUNG

Die Bestimmungen im Pkt. 12 des GBV-CGK werden eingehalten.

13. CORPORATE-GOVERNANCE-BERICHT- ABWEICHUNGEN ZUM GBV-CGK

Punkt 3.2.3. Auswahl und Bestellung der Vorstände:

Aufgrund der Komplexität der Aufgabenstellungen im GESIBA-Konzern erfolgte die Bestellung der Nachfolge 16 Monate anstatt, wie empfohlen, 12 Monate vor Beendigung der Laufzeit.

14. TRANSPARENZ UND OFFENLEGUNGSPFLICHT

Der Corporate-Governance-Bericht wird in der ersten Aufsichtsratssitzung im Jahr durch den Aufsichtsrat genehmigt und im Zuge der Jahresabschlussprüfung dem Revisionsverband übermittelt. Der Bericht wird gem. § 28 Abs. 8 WGG dem Auszug angeschlossen.

Wien, am 02. April 2025



GESCHÄFTSBERICHT **2024**

Die Beendigung der gesetzlichen Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes ist mit 18.6.2025 geplant. Dementsprechend erfolgt die Offenlegung später.

JAHRESABSCHLUSS und LAGEBERICHT 2024

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

Bilanz 2024

Gewinn- und Verlustrechnung 2024

Anhang Jahresabschluss 2024

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

BILANZ zum 31.12.2024

AKTIVA

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres EUR	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Sachanlagen		
1. Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	5.624.719,95	5.508.723,24
2. Wohngebäude	545.852.221,83	521.431.537,11
3. Unternehmenseigenes Miteigentum	424.696.971,02	433.394.553,26
4. Sonstige Gebäude	137.376.598,64	114.467.251,73
5. Nicht abgerechnete Bauten	358.598.005,15	378.972.544,59
6. Bauvorbereitungskosten	1.352.883,70	2.703.547,02
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.961.738,67	3.044.760,06
8. Sonstige Sachanlagen	1.693.543,65	1.703.817,64
	1.478.156.682,61	1.461.226.734,65
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	36.644.488,04	36.642.307,88
2. Beteiligungen	7.000.500,00	7.000.500,00
	43.644.988,04	43.642.807,88
	1.521.801.670,65	1.504.869.542,53
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen		
1. Vorräte	23.164,20	18.730,68
	23.164,20	18.730,68
II. Forderungen und Verrechnungen		
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr <i>davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr</i>	35.579.115,23	40.512.977,16
	28.060.643,10	29.224.516,42
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung <i>davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr</i>	1.053.050,44	2.188.893,33
	0,00	40.257,75
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung <i>davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr</i>	37.438.535,48	30.470.173,06
	36.461.983,60	26.778.125,01
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit <i>davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr</i>	4.995.767,19	6.092.270,26
	1.068.967,45	2.088.533,37
5. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen <i>davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr</i>	8.076.402,08	6.629.960,51
	0,00	0,00
6. Sonstige Forderungen <i>davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr</i>	5.368.593,81	6.073.346,62
	0,00	0,00
	92.511.464,23	91.967.620,94
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		
	89.269.435,85	77.684.601,39
	89.269.435,85	77.684.601,39
	181.804.064,28	169.670.953,01
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Sonderposten gemäß § 39 (28) WGG	37.024.017,39	37.532.132,39
2. Übrige	148.307,33	140.539,64
	37.172.324,72	37.672.672,03
BILANZSUMME AKTIVA	1.740.778.059,65	1.712.213.167,57

BILANZ zum 31.12.2024

PASSIVA

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. <u>Eingefordertes Grundkapital</u>	85.640.600,00	85.640.600,00
	85.640.600,00	85.640.600,00
II. <u>Kapitalrücklagen</u>		
1. Gebundene Rücklagen	13.789,85	14.545,28
	13.789,85	14.545,28
III. <u>Gewinnrücklagen</u>		
1. Gesetzliche Rücklage	8.564.060,00	8.564.060,00
2. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	413.708.788,40	406.728.366,59
3. Andere Rücklage	317.322.904,02	294.229.739,27
	739.595.752,42	709.522.165,86
IV. <u>Bilanzgewinn</u>	25.689.236,86	23.249.899,37
	25.689.236,86	23.249.899,37
	850.939.379,13	818.427.210,51
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	7.050.891,65	6.745.487,42
2. Rückstellungen für Altersvorsorge	4.770.831,00	4.914.832,00
3. Rückstellungen für Bautätigkeit	1.649.918,19	3.001.337,42
4. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	2.622.795,46	2.434.562,52
5. Sonstige Rückstellungen	2.502.626,95	2.126.977,93
	18.597.063,25	19.223.197,29
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	430.836.739,51	429.179.212,13
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	19.300.255,34	19.316.089,97
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	411.536.484,17	409.863.122,16
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	280.052.461,26	285.121.043,22
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	0,00
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	280.052.461,26	285.121.043,22
3. Darlehen sonstiger Art	28.038.834,33	29.225.627,62
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	1.227.522,37	1.186.793,29
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	26.811.311,96	28.038.834,33
4. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	3.501.988,80	0,00
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	0,00
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	3.501.988,80	0,00
5. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	4.382.403,84	526.675,23
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	4.363.766,14	486.077,15
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	18.637,70	40.598,08
6. Kautionen	43.874,25	57.911,32
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	31.051,75	44.913,82
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	12.822,50	12.997,50
7. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	97.087.214,93	108.265.876,02
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	5.659.077,96	15.648.426,07
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	91.428.136,97	92.617.449,95
8. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	11.397.174,78	6.005.092,69
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	11.397.174,78	6.005.092,69
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	0,00	0,00
9. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	12.488,81	12.862,24
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	12.488,81	12.862,24
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	0,00	0,00
10. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	12.430.013,49	12.270.867,03
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	12.428.201,73	67,35
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	1.811,76	12.270.799,68
11. Sonstige Verbindlichkeiten	3.458.423,27	3.897.592,27
- davon Steuern und Abgaben	523.923,62	1.098.519,11
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	804.428,38	716.026,70
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	3.458.423,27	3.897.592,27
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	0,00	0,00
	871.241.617,27	874.562.759,77
	57.877.962,15	46.597.914,85
	813.363.655,12	827.964.844,92
BILANZSUMME PASSIVA	1.740.778.059,65	1.712.213.167,57

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2024

	<u>Geschäftsjahr</u> EUR	<u>vorangegangenes Geschäftsjahr</u> EUR
1. Umsatzerlöse		
a) Mieten	162.422.473,11	153.490.135,31
b) Verwohnung der Finanzierungsbeiträge	3.757.824,31	4.735.666,64
c) Aus der Betreuungstätigkeit	16.372.421,70	14.791.628,05
d) Aus sonstigen Betriebsleistungen	8.925.397,41	8.012.951,19
e) Aus dem Verkauf von Grundstücken	8.255.024,73	12.820.766,84
davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens	0,00	132.416,60
davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum	8.255.024,73	12.688.350,24
f) Übrige Umsätze	117.497,46	115.659,79
	199.850.638,72	193.966.807,82
	6.905.366,97	3.883.966,84
2. Aktivierte Eigenleistungen		
3. Sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen	0,00	28.699,52
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	394.133,13	151.142,31
c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	24.197.477,35	19.508.102,19
d) Übrige	47.797,36	61.009,00
	24.639.407,84	19.748.953,02
	-13.405.040,73	-12.456.434,71
4. Verrechenbare Kapitalkosten	-55.559.912,06	-42.359.578,52
5. Instandhaltungskosten		
6. Personalaufwand		
a) Löhne	-464.818,26	-343.839,16
b) Gehälter	-16.367.125,47	-14.333.100,41
c) Soziale Aufwendungen	-5.896.232,17	-5.985.709,92
davon Aufwendungen für:		
Altersvorsorge	-202.991,64	-684.992,65
Abfertigungen	-297.306,87	-537.915,90
betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-185.805,63	-157.498,86
gesetzlich vorgesehene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-4.265.631,59	-3.783.854,11
d) Kosten der Organe	-70.782,13	-50.856,70
	-22.798.958,03	-20.713.506,19
7. Abschreibungen auf Sachanlagen	-20.941.189,40	-20.068.023,91
8. Betriebskosten	-51.833.636,90	-57.724.409,21
9. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken	-3.324.155,03	-5.149.258,77
davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum	-3.324.155,03	-5.149.258,77
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-23.337.073,04	-18.360.799,25
b) Sonstiger Verwaltungsaufwand	-8.847.693,34	-9.057.637,72
c) Übrige	-472.101,21	-575.333,99
	-32.656.867,59	-27.993.770,96
11. Zwischensumme aus 1. - 10.	30.875.653,79	31.134.745,41

12. Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen € 76.279,75)	76.279,75	76.282,31
13. Erträge aus Wertpapieren (Zinsen aus Wertpapieren des Umlaufvermögens)	0,00	133.895,89
14. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen € 56.346,55)	2.884.570,09	2.196.620,74
15. Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens a) Abschreibungen	0,00	-1.039.500,00
16. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon verbundene Unternehmen € 157.200,00)	-1.164.100,39	-1.177.807,70
17. Zwischensumme aus 12. - 16.	1.796.749,45	189.491,24
18. Ergebnis vor Steuern	32.672.403,24	31.324.236,65
19. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-3.500,00	-3.500,00
20. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss	32.668.903,24	31.320.736,65
21. Auflösung von Kapitalrücklagen	755,43	755,43
22. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-6.980.421,81	-8.071.592,71
23. Bilanzgewinn	25.689.236,86	23.249.899,37

Anhang Jahresabschluss 2024

1. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1. 1. Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlusstichtag 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. aufgrund der endgültigen Werte des folgenden Geschäftsjahres angepasst.

1. 2. Anlagevermögen

1. 2. 1. 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 % der um die Zuschüsse verminderten Herstellungskosten berechnet bzw. werden Baurechtsobjekte linear über die Nutzungsdauer des Baurechtes verteilt abgeschrieben.

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.

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

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. Bezuglich der Zahlenangaben wird auf Punkt 2.1.1.2. verwiesen.

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 Anlagen- spiegel auf der Seite 16 dargestellt.

1. 2. 2. Finanzanlagen

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

f. 2. 3. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen

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

1. 3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

1. 4. Aktive Rechnungsabgrenzung

Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen vor allem die Indexierung der Finanzierungs- beiträge zum 31.12.2000 (Sonderposten gemäß § 39 Abs 28 WGG). Dieser Rech- nungsabgrenzungsposten hat den Charakter einer gesetzlich angeordneten Bilanzie- rungshilfe und wird grundsätzlich mit 1 % des zum 31.12.2000 erfassten Aufwertungs- betrages (analog zu den entsprechenden Finanzierungsbeiträgen) aufgelöst.

1. 5. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Die Differenz zwischen der Abschreibung der Baukosten und der Tilgung der Baudar- lehen wird der zweckgebundenen Rücklage zugeführt bzw. entnommen. Ebenso wird die Differenz zwischen der Abschreibung und der Verwöhnung der Baukostenfinanzie- rungsbeiträge gegen zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung gebucht, soweit eine solche besteht.

Die Entwicklung ist im Gewinnrücklagenspiegel dargestellt.

1. 6. Rückstellungen

Rückstellungen sind mit dem Erfüllungsbetrag, der bestmöglich geschätzt ist, angesetzt.

1. 6. 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 1,56 % (Vorjahr: 1,49 %) und einer Valorisierung von 3,40 % (Vorjahr: 3,50 %) 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. 6. 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 2,10 % unter Zugrundelegung der aktuellen Rechnungsgrundlagen AVÖ-2018-P berechnet (Vorjahr: 1,61 % Sterbetafel AVÖ-2018-P). Ein Fluktuationsabschlag wurde nicht berücksichtigt.

1. 7. 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 verwohnnten 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. 8. 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 Anlagenpiegel auf der Seite 16 dargestellt.

2. 1. 1. 2. Aktivierte Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Anlagen wurde im laufenden Geschäftsjahr € 0,00 (Vorjahr: € 0,00) an Zinsen und ähnlichen Aufwendungen aktiviert.

2. 1. 1. 3. Mieteinheiten mit Kaufoption

Im Anlagevermögen (Posten "Wohngebäude", "unternehmenseigenes Miteigentum" und "nicht abgerechnete Bauten) sind insgesamt 6.326 (Vorjahr: 6.352) Mieteinheiten mit Kaufoption gemäß § 15c WGG mit einem Buchwert von insgesamt rd. € 378,2 Mio. (Vorjahr: rd. € 384,7 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 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	85.858,92	4.775,00	2023
Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft Wohnpark Alt-Erlaa, Wien	66,11	223.789,93	5.783,94	2023
WGEG Wiener Gemeindewohnungs Entwicklungsgesellschaft m.b.H., Wien	51,00	62.902,10	-192,54	2023
Beteiligungen				
GASOMETER-MALL Beteiligungs- gesellschaft m.b.H., Wien	50,00	6.866,58	-1.046,24	2023

* Ergebnis nach Steuern vor Zuweisung/Auflösung zur zweckgebundenen Rücklage

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 und der WIGEBA Wiener Gemeindewohnungs Baugesellschaft m.b.H.

2. 1. 2. Umlaufvermögen

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

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen zur Gänze Verrechnungsspitzen zum Bilanzstichtag. In den übrigen Bilanzposten sind keine Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten.

Im Posten sonstige Forderungen sind Erträge i.H.v. € 971.048,09 (Vorjahr: rd. € 282.110,18) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

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
Verein Österreichischer Siedlerverband	€ 27.626,00
	<u>€ 85.640.600,00</u>

Der Gewinn des Vorjahres wurde i.H.v. € 156.734,62 ausgeschüttet. Der Rest i.H.v. € 23.093.164,75 wurde anderen Rücklagen 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 legende 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/Nutzungs-entgelten führt und der entgegenstehenden 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 € 6.980.421,81 (Vorjahr: positiver Saldo i.H.v. € 8.071.592,71). Die Entwicklung der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung ist im Gewinnrücklagenspiegel als Anlage zum Anhang dargestellt.

2. 1. 5. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen mit € 2,12 Mio. (Vorjahr: € 1,87 Mio.) Personalkostenrückstellungen, sowie mit € 0,38 Mio. (Vorjahr: € 0,26 Mio.) noch zu erbringende bzw. fakturierende Leistungen aus der Verwaltungstätigkeit.

2. 1. 5. 1. Steuerabgrenzungen

Steuerabgrenzungen nach § 198 Abs 9 und 10 UGB waren nicht erforderlich.

2. 1. 6. Verbindlichkeiten

Aufgliederung in Euro:

			davon Restlaufzeit über 5 Jahre	Art der Sicherung
		Gesamtbetrag		
1)	Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	Abschlussjahr Vorjahr	430.836.739,51 429.179.212,13	345.217.449,32 Pfandrecht 344.429.476,97 Pfandrecht
2)	Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	Abschlussjahr Vorjahr	280.052.461,26 285.121.043,22	280.052.461,26 285.121.043,22
3)	Darlehen sonstiger Art	Abschlussjahr Vorjahr	28.038.834,33 29.225.627,62	24.253.920,50 24.253.920,50
4)	Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	Abschlussjahr Vorjahr	3.501.988,80 0,00	0,00 0,00
5)	Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	Abschlussjahr Vorjahr	4.382.403,84 526.675,23	0,00 0,00
6)	Kautionen	Abschlussjahr Vorjahr	43.874,25 57.911,32	0,00 0,00
7)	Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	Abschlussjahr Vorjahr	97.087.214,93 108.265.876,02	29.192.285,25 30.749.050,95
8)	Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	Abschlussjahr Vorjahr	11.397.174,78 6.005.092,69	0,00 0,00
9)	Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	Abschlussjahr Vorjahr	12.488,81 12.862,24	0,00 0,00
10)	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	Abschlussjahr Vorjahr	12.430.013,49 12.270.867,03	1.811,76 913,74
11)	Sonstige Verbindlichkeiten	Abschlussjahr Vorjahr	3.458.423,27 3.897.592,27	0,00 0,00
	Summe Verbindlichkeiten	Abschlussjahr	871.241.617,27	678.717.928,09
	Summe Verbindlichkeiten	Vorjahr	874.562.759,77	684.554.405,38

In dem Posten Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung sind Aufwendungen i.H.v. € 795.575,07 (Vorjahr: € 817.658,68) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen ein Darlehen der AEAG zur Zwischenfinanzierung von Baukosten und Liegenschaftstransaktionen.

2. 1. 6. 1. Haftungsverhältnisse

Verbindlichkeiten aus Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB bestehen nicht.

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.

Verpflichtungen aus Nutzungen von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen (Baurechtsverträge) bestehen für Liegenschaften in folgendem Ausmaß: Verpflichtung des folgenden Geschäftsjahres beträgt: € 3.007.720,78 (Vorjahr: € 3.298.583,47), Gesamtbetrag der Verpflichtungen für die folgenden 5 Geschäftsjahre beträgt € 15.652.299,79 (Vorjahr: € 15.544.614,99)

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 nahestehenden Unternehmen oder Personen

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen oder Personen wurden 2024 unter marktüblichen Bedingungen abgeschlossen.

2. 1. 9. Derivative Finanzinstrumente wurden nicht verwendet.

2. 1. 10. Treuhandkonten

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt die GESIBA über treuhändig gehaltene Bankguthaben für verwaltete Eigentümergemeinschaften i.H.v. € 13.451.043,92 (Vorjahr: € 8.801.076,42). Davon entfallen € 8.015.034,06 (Vorjahr: € 6.814.702,53) auf die Veranlagung von Rücklagen gemäß § 31 WEG 2002.

2. 1. 11. Anderkonto

Seit der Reform des WGG sind die Bestimmungen des § 16b MRG für Käutionen auch für gemeinnützige Wohnbauträger anzuwenden. Diese verlangen die Käutionen auf einem getrennt geführten Bankkonto mit eindeutiger Abgrenzung zum Vermögen, sodass diese im Konkursfall ausgesondert werden können. Daher stehen die Käutionen der Gesellschaft i.H.v. € 1.145.556,52 (Vorjahr: € 1.127.364,23) 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 in Euro:

Tätigkeitsbereiche:	Geschäftsjahr	Vorjahr
Hausbewirtschaftung	183.746.886,13	174.297.118,80
Bautätigkeit	6.915.874,83	6.049.650,80
Grundstücksverkehr	8.372.522,19	12.936.426,63
Großinstandsetzung	815.355,57	683.611,59
Gesamt	199.850.638,72	193.966.807,82

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. € 297.306,87 (Vorjahr: € 537.915,90) als auch der Posten betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse € 185.805,63 (Vorjahr: € 157.498,86) werden mit einem "davon" Vermerk unter Punkt 6.c) Soziale Aufwendungen erfasst.

2. 2. 2. Auflösung und Zuweisung zu Gewinnrücklagen

Siehe hierzu Tabelle auf der Seite 17.

2. 2. 3. Aufwendungen für die Abschlussprüfung

Das auf das Geschäftsjahr entfallende Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung beträgt € 178.000,00 (Vorjahr: € 173.940,68). 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 wurde im Geschäftsjahr ein Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag) i.H.v. € 133.604,68 (Vorjahr: € 122.436,27) 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

Der Jahresabschluss der Gesellschaft weist im Geschäftsjahr 2024 einen Bilanzgewinn i.H.v. € 25.689.236,86 aus.

Vom Vorstand wird vorgeschlagen, den Gewinn wie folgt zu verwenden:

Dividende	€	111.592,62
Dotierung der anderen Rücklage	€	25.577.644,24

Der Vorstand ersucht den Aufsichtsrat, dem Jahresabschluss 2024 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

Berichtspflichtige Ereignisse von besonderer Bedeutung sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

3. 3. Organe und ArbeitnehmerInnen der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr oblag die Geschäftsführung dem Vorstand:

Für den geschäftsführenden Vorstand wurden Bezüge i.H.v. € 1.004.016,60 aufgewendet.

Für frühere Mitglieder der Geschäftsführung bzw. deren Hinterbliebene sind Aufwendungen für Altersvorsorge i.H.v. € 468.290,62 (Vorjahr € 430.236,15) angefallen.

An die Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen i.H.v. insgesamt € 58.916,45 (Vorjahr: € 60.605,00) bezahlt.

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

Im Geschäftsjahr 2024 waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

Die durchschnittliche Zahl der ArbeitnehmerInnen, gegliedert nach ArbeiterInnen und Angestellte, betrug:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
ArbeiterInnen (inkl. HausbesorgerInnen)	237	231
Angestellte	235	228
gesamt	472	459

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Vorstandsmitglieder und leitende Angestellte	202.991,64	684.992,65
andere ArbeitnehmerInnen	297.306,87	537.915,90
gesamt	500.298,51	1.222.908,55

Entwicklung des Anlagevermögens 2024

Anlageposition	Anschaffungs- / Herstellungskosten						Kumulierte Abschreibungen					Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024	
	Stand 01.01.2024	Zugänge (davon aktivierte Zinsen gem. § 203 Abs. 4 UGB)	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2024	Stand 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2024	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024		
I. Sachanlagen														
1. Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	5.508.723,24	159.151,87	0,00	-43.155,16	5.624.719,95	0,00					0,00	5.508.723,24	5.624.719,95	
2. Wohngebäude	G 66.908.875,43		0,00	2,00	66.908.877,43							66.908.875,43	66.908.877,43	
	B 843.591.268,61		0,00	34.039.977,97	877.631.246,58									
	Z -131.209.591,54		0,00	0,00	-131.209.591,54									
	B 712.381.677,07	0,00	0,00	34.039.977,97	746.421.655,04	-257.859.015,39	-7.861.994,46	60.111,83	-1.817.412,62	-267.478.310,64	454.522.661,68	478.943.344,40		
3. Unternehmenseigenes Miteigentum	G 73.848.382,77		-588.303,76	0,00	73.260.079,01							73.848.382,77	73.260.079,01	
	B 488.349.453,62		-3.124.666,43	0,00	485.224.787,19									
	Z -39.194.497,96		24.549,95	0,00	-39.169.948,01									
	B 449.154.955,66	0,00	0,00	-3.100.116,48	446.054.839,18	-89.608.785,17	-5.397.929,17	388.767,17	0,00	-94.617.947,17	359.546.170,49	351.436.892,01		
4. Sonstige Gebäude	G 5.508.038,40		0,00	1,00	5.508.039,40							5.508.038,40	5.508.039,40	
	B 151.365.494,40		0,00	30.208.519,25	181.574.013,65									
	Z -2.319.540,46		0,00	0,00	-2.319.540,46									
	B 149.045.953,94	0,00	0,00	0,00	30.208.519,25	179.254.473,19	-40.086.740,61	-4.664.718,83	0,00	-2.634.454,51	-47.385.913,95	108.959.213,33	131.868.559,24	
5. Nicht abgerechnete Bauten	G 25.631.260,90	241.413,26		43.152,16	25.915.826,32							25.631.260,90	25.915.826,32	
	B 374.236.515,66	41.053.683,60	0,00	-330.289,81	-62.050.925,99	352.908.983,46								
	Z -8.024.445,34	-230.900,00		0,00	-8.255.345,34									
	B 366.212.070,32	40.822.783,60	0,00	-330.289,81	-62.050.925,99	344.653.638,12	-12.870.786,63	-3.552.539,79	0,00	4.451.867,13	-11.971.459,29	353.341.283,69	332.682.178,83	
6. Bauvorbereitungskosten		2.703.547,02	949.363,87	-102.455,96	-2.197.571,23	1.352.883,70						2.703.547,02	1.352.883,70	
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung		9.576.185,47	516.916,76	-36.151,95		10.056.950,28	-6.531.425,41	-625.329,13	61.542,93		-7.095.211,61	3.044.760,06	2.961.738,67	
8. Sonstige Sachanlagen														
8.A Baurecht	G 866.751,55				866.751,55							866.751,55	866.751,55	
	B 706.000,00				706.000,00	-141.806,37	-6.730,19				-148.536,56	564.193,63	557.463,44	
8.B Finanzierungsbeiträge		360.386,29	0,00	0,00	360.386,29	-87.513,83	-3.543,80				-91.057,63	272.872,46	269.328,66	
II. Finanzanlagen														
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		36.642.307,88	2.180,16	0,00		36.644.488,04						36.642.307,88	36.644.488,04	
2. Beteiligungen		23.884.150,43	0,00	0,00		23.884.150,43	-16.883.650,43	0,00			-16.883.650,43	7.000.500,00	7.000.500,00	
		1.928.939.266,37	42.691.809,52	0,00	-4.157.317,96	0,00	1.967.473.757,93	-424.069.723,84	-22.112.785,37	510.421,93	0,00	-445.672.087,28	1.504.869.542,53	1.521.801.670,65

Gewinnrücklagenspiegel gemäß § 10 Abs 6 WGG iVm § 222 Abs 2 UGB

Posten	Stand 1.1.2024	erfolgsneutrale Umbuchungen	Zwischensumme	Zuweisung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung		Auflösung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung				erfolgswirksame Bewegungen außerhalb der zweckgebundenen Rücklage	Stand 31.12.2024
				Zuweisung Mehrtilgung	Auflösung Mindertilgung	Zuweisung Mindertilgung	Auflösung Mehrtilgung und Mehrverwohnung	Auflösung abgegangene Anlagen	Summe Rücklagenbewegungen		
Gewinnrücklagen											
1. gesetzliche	2024	8.564.060,00	0,00	8.564.060,00	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	8.564.060,00
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung: (+) Mehrtilgung/(-) Mindertilgung											
Mehrtilgung	2024	406.676.294,74	0,00	406.676.294,74	10.496.096,51	0,00	0,00	-4.455.627,37	-366.433,47	5.674.035,67	0,00
	Vorj.	398.175.087,17	0,00	398.175.087,17	13.318.875,87	0,00	0,00	-3.961.928,34	-855.739,96	8.501.207,57	0,00
Mindertilgung	2024	-6.601.509,99	0,00	-6.601.509,99	0,00	2.223.363,05	-577.049,01	0,00	0,00	1.646.314,04	0,00
	Vorj.	-6.519.524,80	0,00	-6.519.524,80	0,00	306.828,41	-388.813,60	0,00	0,00	-81.985,19	0,00
Mehrverwohnung	2024	6.653.581,84	(1)	0,00	6.653.581,84	0,00	0,00	-339.927,90	0,00	-339.927,90	0,00
	Vorj.	7.001.211,51	(1)	0,00	7.001.211,51	0,00	0,00	-347.629,67	0,00	-347.629,67	0,00
Zwischensumme Pkt. 2	2024	406.728.366,59	0,00	406.728.366,59	10.496.096,51	2.223.363,05	-577.049,01	-4.795.555,27	-366.433,47	6.980.421,81	0,00
	Vorj.	398.656.773,88	0,00	398.656.773,88	13.318.875,87	306.828,41	-388.813,60	-4.309.558,01	-855.739,96	8.071.592,71	0,00
3. andere	2024	294.229.739,27	(2)	23.093.164,75	317.322.904,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Vorj.	252.817.777,67	(2)	41.411.961,60	294.229.739,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Gewinnrücklagen	2024	709.522.165,86		23.093.164,75	732.615.330,61	10.496.096,51	2.223.363,05	-577.049,01	-4.795.555,27	-366.433,47	6.980.421,81
	Vorj.	660.038.611,55		41.411.961,60	701.450.573,15	13.318.875,87	306.828,41	-388.813,60	-4.309.558,01	-855.739,96	8.071.592,71
						<u>Zuweisung (-) / Auflösung (+) Gewinnrücklagen laut Gewinn- und Verlustrechnung</u>				Vorjahr	
Bilanzgewinn	2024	23.249.899,37	(2)	-23.249.899,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.980.421,81
	Vorj.	41.550.243,22	(2)	-41.550.243,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.071.592,71
											8.071.592,71
										0,00	25.689.236,86
										0,00	23.249.899,37
											23.249.899,37

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

(2) Zuweisung Bilanzgewinn Vorjahr

Wien, 28. Mai 2025

Der Vorstand:

Bestätigungsvermerk**Bericht zum Jahresabschluss****Prüfungsurteil**

Ich habe den Jahresabschluss der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach meiner Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31.12.2024 sowie der Ertragslage der Gesellschaft 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 Jahresabschlusses“ meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin von der Gesellschaft 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 Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses 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 der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

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

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Meine Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss 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 Jahresabschlusses 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 wesentlicher falscher Darstellungen 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 dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsysteem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsysteams der Gesellschaft 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 der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls ich die Schlussfolgerung ziehe, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, in meinem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Ich beurteile die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

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 im internen Kontrollsysteem, die ich während meiner Abschlussprüfung erkenne, aus.

Bericht zum Lagebericht

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts 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 Lageberichts durchgeführt.

Urteil

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

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

Wien, 23.06.2025