

**AUSZUG gemäß § 28 Abs 8 WGG**

aus dem **Prüfungsbericht Nr. 12.682 vom 17.06.2025**

Über die regelmäßige gesetzliche Prüfung  
des Geschäftsjahres 2024 der

**EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH**

**Andreasgasse 9**

**1070 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) Geschäftsführung im Zeitpunkt der Prüfung:**

**b) Mitglieder des Aufsichtsrates im Zeitpunkt der Prüfung:**

3. Verwaltungsbestand zum Bilanzstichtag (in Wohnungen):	17.346
4. Fertigstellungen im letztgeprüften Jahr und den beiden vorangegangenen Jahren (in Wohnungen):	
2022	31
2023	89
2024	117
5. Eigenkapitalanteil gemäß § 7 Abs 6 WGG (Reservekapital):	0,00

Anlagen:

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

Corporate Governance Bericht gemäß § 2b GRVO

## Compliance-Bericht gemäß § 9a Abs. 6 WGG

Firmenbuchnummer: 84481m

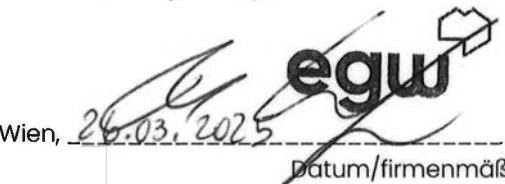
GBV: EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH

Jahr: 2024

Für das Jahr 2024 wird eine Leermeldung erstattet, da keine nach §9a Abs. 2 und 2a WGG zu genehmigenden Rechtsgeschäfte abgeschlossen wurden:

Name und Organfunktion bzw. Name des/der nahen Angehörigen*	Kurzbeschreibung des Rechtsgeschäftes	anzuwendende Bestimmung (§ 9a Abs. 2, 2a oder 3 WGG)	Leistender bzw. Liefernder	Preis, Honorar	Datum der einstimmigen Zustimmung des AR	Datum des Abschlusses des Rechtsgeschäftes
-	-	-	-	-	-	-

\* Bei nahen Angehörigen gemäß § 9a Abs. 4 WGG ist ergänzend die Art der Angehörigeneigenschaft und das Organmitglied zu dem dieses Naheverhältnis besteht anzugeben.

Wien, 26.03.2025  
  
EGW Erste gemeinnützige  
Wohnungsgesellschaft mbH  
Andreasgasse 9  
1070 Wien  
t +43 1 545 15 67-0  
FN 84481m  
Datum/firmenmäßige Zeichnung

**Corporate Governance Bericht gemäß § 2b GRVO**  
der EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, der  
EGW-NOE Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, der EGW Liegenschaftsverwertungs GmbH  
sowie der EGW Datenverarbeitungs Gesellschaft m.b.H.  
für das Jahr 2024

Die EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH und ihre 100%ige Tochtergesellschaften EGW-NOE Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, EGW Liegenschaftsverwertungs GmbH und EGW Datenverarbeitungs Gesellschaft m.b.H. bekennen sich zum Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen und damit zu den Grundsätzen nachhaltiger und verantwortungsvoller Unternehmensführung laut Beschluss der Delegiertenversammlung des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen-Revisionsverband vom 03.12.2020.

Diese Verpflichtung als auch der genannte Kodex sind auf der Homepage der EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH und der EGW-NOE Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft veröffentlicht worden. Die EGW Liegenschaftsverwertungs GmbH und die EGW Datenverarbeitungs Gesellschaft m.b.H. verfügen über keine eigenen Homepages.

Die Geschäftsführung der EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, der EGW-NOE Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, der EGW Liegenschaftsverwertungs GmbH und der EGW Datenverarbeitungs Gesellschaft m.b.H. erklären, dass den Vorschriften des Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen entsprochen wurde und keine Abweichungen vorliegen.

Im Einzelnen wird für das Jahr 2024 bekannt gegeben:

**1. Wirtschaftlicher Eigentümer:** Oberste Führungsebene gem. § 2 Z 1. lit b WiEReG:

Die EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH und ihre 100% igen Tochtergesellschaften stehen mehrheitlich im Eigentum der Wiener Städtische Wechselseitige Versicherungsverein- Vermögensverwaltung Vienna Insurance Group.

**2. Treuhandschaften:** Es liegen keine Treuhandschaften im Sinne von §2b GRVO vor

### **3. Geschäftsführung und Prokuristen:**

#### EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH

Geschäftsführer:

Aufgabenbereich: Rechnungswesen, Finanzierung, Recht, Hausverwaltung, EDV, Kommunikation

Tätigkeiten außerhalb des Unternehmens:

- Vorstand Volksbank NÖ-Mitte Beteiligung e.G.
- Aufsichtsrat Immobilien Freizeit Parken Wiener Neustadt GmbH

Tätigkeiten im Unternehmensverbund:

- Geschäftsführung in der EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH
- Geschäftsführung in der 100% Tochter EGW-NOE Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH
- Geschäftsführung in der 100% Tochter EGW Datenverarbeitungs- Gesellschaft m.b.H.

Aufgabenbereich: Projektentwicklung, Bautechnik, Wohnungsvergabe, EDV, Kommunikation

Tätigkeiten im Unternehmensverbund:

- Geschäftsführung in der EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH
- Geschäftsführung in der 100% Tochter EGW-NOE Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH
- Geschäftsführung in der 100% Tochter EGW Liegenschaftsverwertungs GmbH

Prokuristen:

#### EGW-NOE Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH

Geschäftsführer:

Prokuristen:

EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft, Zweigniederlassung Linz

Prokuristen:

EGW Liegenschaftsverwertungs GmbH

Geschäftsführer:

Prokurist:

EGW Datenverarbeitungs Gesellschaft m.b.H.

Geschäftsführer:

**4. Aufsichtsrat EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH:**

**5. Ausschüsse des Aufsichtsrats:**

5.a) Bau- und Finanzierungsausschuss:

Mitglieder:

5.b) Prüfungsausschuss:

### Mitglieder:

Gesamtvergütungen des  
Aufsichtsrates für 2024  
(Sitzungsgelder und Jahrespauschale): € 38.340,00

Die Geschäftsführung bestätigt, dass kein Aufsichtsratsmitglied Geschäfte mit der EGW Erste gemeinsame Wohnungsgesellschaft mbH getätigt hat.

## 6. Aufsichtsrat der EGW-NOE Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH:

### Mitglieder:

Der Aufsichtsrat der EGW-NOE Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH hat keine Ausschüsse.

Gesamtvergütungen des  
Aufsichtsrates für 2024  
(Sitzungsgelder und Jahrespauschale): € 10.475,00

Die Geschäftsführung bestätigt, dass kein Aufsichtsratsmitglied Geschäfte mit der EGW-NOE Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH getätigt hat.

## 7. Maßnahmen zur Gleichstellungsförderung von Frauen:

## EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH:

- Frauenbeteiligung in Führungsebene: 3/7  
Geschäftsführung: 1 männlich, 1 weiblich  
Abteilungsleitungen: 4 männlich, 2 weiblich  
Davon Prokura: 1 männlich, 1 weiblich
  - Frauenbeteiligung in Hausverwaltung: 7/9  
(ohne Abteilungsleiter):  
Leitung Hausverwaltungsteams: 2 männlich, 7 weiblich
  - Die Möglichkeit der Teilzeitarbeit nach Karenz besteht darüber hinaus. Es besteht außerdem die Möglichkeit für flexible Arbeitszeitmodelle.
  - Im Rahmen des Rekrutierungsprozesses wird verstärktes Augenmerk auf Gleichbehandlung gelegt.

EGW-NOE Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH:

- Frauenbeteiligung in Führungsebene:  
Geschäftsführung: 1 männlich, 1 weiblich  
Prokura: 1 männlich, 1 weiblich
- Die Möglichkeit der Teilzeitarbeit nach Karenz besteht darüber hinaus. Es besteht außerdem die Möglichkeit für flexible Arbeitszeitmodelle.
- Im Rahmen des Rekrutierungsprozesses wird verstärktes Augenmerk auf Gleichbehandlung gelegt.

EGW Liegenschaftsverwertungs GmbH:

- Frauenbeteiligung in Führungsebene:  
Geschäftsführung: 1 männlich, 1 weiblich  
Prokura: 1 männlich

EGW Datenverarbeitungs Gesellschaft m.b.H.:

- Frauenbeteiligung in Führungsebene:  
Geschäftsführung: 2 männlich

**8. Antrag:**

Die Geschäftsführung ersucht gemäß §2b der Gebarungsrichtlinienverordnung um Genehmigung dieses Berichtes.

**E G W ERSTE GEMEINNÜTZIGE  
WOHNUNGSGESELLSCHAFT mbH  
1070 Wien, Andreasgasse 9**

**Telefon +43/1/545 15 67 – 0      [www.egw.at](http://www.egw.at)**

**JAHRESABSCHLUSS  
UND  
LAGEBERICHT  
ZUM 31.12.2024**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **Bilanz zum 31.12.2024**

### **Gewinn- und Verlustrechnung 2024**

	Seite
<u>Anhang</u>	
1. Allgemeine Angaben	1
2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	1
3. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung	3
4. Sonstige Angaben	9
Anlage 1 - Entwicklung des Anlagevermögens	
Anlage 2 - Gewinnrücklagenspiegel	
<u>Lagebericht</u>	11

# B I L A N Z Z U M 31.12.2024

## A K T I V A

	Stand zum Ende des Geschäftsjahrs	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahrs
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN:</b>		
<b>I. Sachanlagen:</b>		
1. unbebaute Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte;	25.641.569,69	27.090.231,37
2. Wohngebäude;	444.266.901,30	383.861.606,07
3. unternehmenseigenes Miteigentum;	120.401.672,59	117.471.193,81
4. sonstige Gebäude;	6.487.930,94	6.626.565,72
5. nicht abgerechnete Bauten;	213.924.922,29	227.062.950,59
6. Bauvorbereitungskosten;	2.564.761,79	2.598.235,61
7. Geschäftsausstattung;	910.508,20	931.942,10
8. sonstige Sachanlagen;	54.637,41	54.637,41
	<u>814.252.904,21</u>	<u>765.697.362,68</u>
<b>II. Finanzanlagen:</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen;	109.590.669,06	109.590.669,06
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen.	<u>22.981.319,57</u>	<u>27.815.523,51</u>
	<u>132.571.988,63</u>	<u>137.406.192,57</u>
	<b><u>946.824.892,84</u></b>	<b><u>903.103.555,25</u></b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN:</b>		
<b>I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen:</b>		
1. unbebaute Verkaufsgrundstücke;	11.373,15	11.373,15
	<u>11.373,22</u>	<u>11.373,22</u>
<b>II. Forderungen und Verrechnungen:</b>		
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr; <i>davon mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr</i>	64.000,00	69.000,00
	5.000,00	10.000,00
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung; <i>davon mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr</i>	1.586.740,57	1.668.574,21
	0,00	0,00
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung; <i>davon mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr</i>	58.412.889,59	57.845.273,16
	57.115.054,09	55.800.147,80
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit; <i>davon mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr</i>	236.492,31	374.596,29
	0,00	0,00
5. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen; <i>davon mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr</i>	630.477,03	567.637,14
	518.056,88	472.622,67
6. sonstige Forderungen; <i>davon mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr</i>	4.056.449,89	4.571.116,68
	8.325,87	13.307,02
	<u>64.987.049,39</u>	<u>65.096.197,48</u>
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten.</b>	<b>3.157.978,39</b>	<b>9.573.134,83</b>
	<b><u>68.156.401,00</u></b>	<b><u>74.680.705,53</u></b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN:</b>		
1. Sonderposten gem. § 39 (28) WGG;	5.925.391,92	6.003.728,62
2. übrige.	<u>99.922,69</u>	<u>106.451,78</u>
	<b><u>6.025.314,61</u></b>	<b><u>6.110.180,40</u></b>
	<b><u>1.021.006.608,45</u></b>	<b><u>983.894.441,18</u></b>

## P A S S I V A

		Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. eingefordertes Stammkapital:</b>		146.000.000,00	146.000.000,00
<b>II. Kapitalrücklagen:</b>			
1. gebundene;		2.526.850,63	2.526.850,63
<b>III. Gewinnrücklagen:</b>			
1. gesetzliche Rücklage;		14.600.000,00	14.600.000,00
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung;		87.964.289,46	88.526.763,69
3. andere Rücklage;		84.194.833,36	70.408.802,94
		<u>186.759.122,82</u>	<u>173.535.566,63</u>
<b>IV. Bilanzgewinn:</b>		15.887.775,26	16.996.882,83
		<u>351.173.748,71</u>	<u>339.059.300,09</u>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN:</b>			
1. Rückstellungen für Abfertigungen;		1.354.791,00	1.274.201,00
2. Steuerrückstellungen;		2.831,00	3.941,00
3. Rückstellungen für Bautätigkeit;		1.912.912,98	3.514.887,83
4. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung;		268.360,60	232.156,37
5. sonstige Rückstellungen.		2.329.996,00	1.750.062,52
		<u>5.868.891,58</u>	<u>6.775.248,72</u>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN:</b>			
1. Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung; <i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>		494.291.867,89	459.330.780,19
		18.512.600,08	16.933.353,11
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber; <i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>		74.581.128,63	73.498.501,84
		950.582,28	950.061,60
3. Darlehen sonstiger Art; <i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>		42.242.889,84	46.322.760,52
		5.029.375,10	5.024.021,97
4. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärtern; <i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>		45.934,12	279.438,38
		45.934,12	279.438,38
5. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr; <i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>		570.591,67	570.591,67
		570.591,67	570.591,67
6. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen; <i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>		967.633,28	2.344.839,21
		123.231,94	2.095.963,76
7. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung; <i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>		42.321.288,15	41.883.549,93
		3.254.771,00	6.290.134,42
8. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung; <i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>		2.325.359,03	2.286.126,59
		2.325.359,03	2.286.126,59
9. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit; <i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>		480.593,23	1.694.576,19
		480.593,23	1.694.576,19
10. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten; <i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>		4.818.496,68	8.803.818,05
		4.818.496,68	8.803.818,05
11. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen; <i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>		0,00	15.933,97
		0,00	15.933,97
12. sonstige Verbindlichkeiten, <i>-davon Steuern,</i> <i>-davon im Rahmen der sozialen Sicherheit.</i> <i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>		1.318.185,64	1.028.975,83
		157.769,76	131.146,04
		215.220,74	188.142,90
		1.154.392,62	946.052,81
		<u>663.963.968,16</u>	<u>638.059.892,37</u>
		37.265.927,75	45.890.072,52
		<u>1.021.006.608,45</u>	<u>983.894.441,18</u>
<b>Unter dem Bilanzstrich:</b>			
Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB		13.901.420,11	7.809.709,77

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2024

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
<b>1. Umsatzerlöse:</b>		
a) Mieten / Nutzungsentgelte,	85.183.218,88	80.609.443,00
b) Verwohnung der Finanzierungsbeiträge,	951.126,64	932.003,77
c) Zuschüsse,	3.271.600,89	3.607.573,34
d) aus der Betreuungstätigkeit,	5.781.784,88	4.524.404,42
e) aus sonstigen Betriebsleistungen,	506.516,61	435.787,74
f) aus dem Verkauf von Grundstücken,	2.033.702,45	6.400.151,96
- davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens,	93.527,23	0,00
- davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum,	1.940.175,22	6.400.151,96
g) übrige;	317.057,40	218.853,86
	<b>98.045.007,75</b>	<b>96.728.218,09</b>
<b>2. aktivierte Eigenleistungen;</b>	<b>3.257.459,94</b>	<b>3.509.943,53</b>
<b>3. sonstige betriebliche Erträge:</b>		
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen,	8.005,00	26.454,09
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen,	0,00	35.730,18
c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung,	9.817.577,57	10.197.954,06
d) übrige;	1.140,03	63.996,26
	<b>9.826.722,60</b>	<b>10.324.134,59</b>
<b>4. verrechenbare Kapitalkosten;</b>	<b>-13.569.862,65</b>	<b>-12.828.870,30</b>
<b>5. Instandhaltungskosten;</b>	<b>-19.459.485,56</b>	<b>-18.973.199,88</b>
<b>6. Personalaufwand:</b>		
a) Gehälter,	-5.189.164,15	-4.526.870,47
b) soziale Aufwendungen,	-1.817.659,62	-1.579.960,28
davon für Altersversorgung: EUR -273.223,46; VJ TEUR -180		
aa) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen;	-165.258,10	-151.940,50
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge;	-1.196.831,23	-1.075.025,61
c) Kosten der Organe;	-43.366,96	-41.392,00
	<b>-7.050.190,73</b>	<b>-6.148.222,75</b>
<b>7. Abschreibungen auf Sachanlagen;</b>	<b>-17.160.491,07</b>	<b>-16.842.296,59</b>
<b>8. Betriebskosten;</b>	<b>-21.470.398,32</b>	<b>-21.265.546,56</b>
<b>9. Aufwendungen aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum;</b>	<b>-1.084.508,95</b>	<b>-3.852.347,48</b>
<b>10. sonstige betriebliche Aufwendungen:</b>		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung,	-12.789.250,03	-12.007.171,30
b) sonstiger Verwaltungsaufwand,	-6.105.273,12	-5.191.948,58
c) übrige;	-664.095,36	-862.165,85
	<b>-19.558.618,51</b>	<b>-18.061.285,73</b>
<b>11. Zwischensumme aus 1. bis 10.;</b>	<b>11.775.634,50</b>	<b>12.590.526,92</b>
<b>12. Erträge aus Beteiligungen,</b>	3.229.000,20	3.707.302,99
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 3.229.000,20; VJ TEUR 3.707		
<b>13. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens,</b>	229.223,26	242.662,93
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 229.223,26; VJ TEUR 243		
<b>14. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge,</b>	115.944,22	179.625,94
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00; VJ TEUR 25		
<b>15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen;</b>	<b>-13.865,15</b>	<b>-14.945,91</b>
<b>16. Zwischensumme aus 12. bis 15. ( Finanzerfolg );</b>	<b>3.560.302,53</b>	<b>4.114.645,95</b>
<b>17. Ergebnis vor Steuern;</b>	<b>15.335.937,03</b>	<b>16.705.172,87</b>
<b>18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag;</b>	<b>-10.636,00</b>	<b>-2.277,00</b>
<b>19. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss;</b>	<b>15.325.301,03</b>	<b>16.702.895,87</b>
<b>20. Auflösung von / Zuweisung zu Gewinnrücklagen;</b>	<b>562.474,23</b>	<b>293.986,96</b>
<b>21. Bilanzgewinn.</b>	<b>15.887.775,26</b>	<b>16.996.882,83</b>

## **ANHANG**

### **1. ALLGEMEINE ANGABEN**

Die Gesellschaft steht mit der Wiener Städtische Wechselseitiger Versicherungsverein-Vermögensverwaltung-Vienna Insurance Group (Wiener Städtischer Verein) und deren verbundenen Unternehmen in einem Konzernverhältnis. Die Gesellschaft ist nicht Teil des Konsolidierungskreises des Wiener Städtischen Vereins.

Die EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH mit Sitz Andreasgasse 9, 1070 Wien stellt gemäß § 244 UGB einen Konzernbericht auf und wird diesen beim Firmenbuch Wien offen legen.

### **2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN**

#### **2.1. Allgemeine Grundsätze**

Auf den Jahresabschluss werden die Rechnungslegungsbestimmungen in der geltenden Fassung angewendet.

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 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.

#### **2.2. Anlagevermögen**

##### **2.2.1. Sachanlagevermögen**

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von EUR 1.000,00 (Vorjahr EUR 1.000,00) wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. In der Entwicklung des Anlagevermögens werden sie unter Zu- und Abgang dargestellt.

Die planmäßigen Abschreibungen der Bauten wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend iHv 2,0 % (in Ausnahmen 1,2 % - 5,0 %) der um die Zuschüsse verminderten Herstellungskosten berechnet. Bei Baurechtsobjekten erfolgt die Abschreibung auf die Baurechtsdauer, zumindest aber mit 2,0 %. Die Abschreibung wird monatlich aliquot vorgenommen und wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter "Abschreibungen auf Sachanlagen" ausgewiesen.

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

Den planmäßigen Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde eine Nutzungsdauer von 3 bis 20 Jahren unterstellt. Die Abschreibung wird nach der Halbjahresregel ermittelt und in der Gewinn- und Verlustrechnung unter "sonstiger Verwaltungsaufwand" ausgewiesen.

Im Rahmen der Herstellungskosten werden grundsätzlich neben den Einzelkosten auch anteilige Gemeinkosten sowie soziale Aufwendungen im Sinne des § 203 Abs. 3 UGB und direkt zugeordnete Fremdkapitalzinsen und ähnliche Aufwendungen als Herstellungskosten aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Die Bauprojekte wurden einer retrograden verlustfreien Bewertung unterzogen.

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivposten ausgewiesen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Zuschüsse in Höhe von EUR 2.866.630,77 (Vorjahr EUR 583.065,81) abgesetzt.

## **2.2.2. Finanzanlagen**

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

## **2.3. Umlaufvermögen**

### **2.3.1. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen**

Die Bewertung der unbebauten Verkaufsgrundstücke und Vorräte erfolgte zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.

### **2.3.2. Forderungen und Verrechnungen**

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

## **2.4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

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

## **2.5. Gewinnrücklagen**

### **2.5.1. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung**

Die Laufzeit der Fremdfinanzierungen von Bau- und Baunebenkosten im Rahmen der Herstellung von Objekten ist in der Regel kürzer, als die der unternehmensrechtlichen Abschreibung zugrunde zu legende wirtschaftliche 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/Nutzungsgenelten führt und der entgegenstehenden unternehmensrechtlichen Abschreibungen während der Laufzeit der Fremdfinanzierung unbare Gewinne (Mehrtilgungen).

## **2.6. Rückstellungen**

Die Rückstellungen sind mit dem Erfüllungsbetrag, der bestmöglich geschätzt wurde, angesetzt.

### **2.6.1. Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen und Rückstellungen für ähnliche Verpflichtungen**

Die Abfertigungsrückstellungen und die Rückstellung für Jubiläumsgelder wurden im Geschäftsjahr nach den Richtlinien IAS 19 auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3 % (Vorjahr 3,25 %) und einer Valorisierung von 4,00 % (Vorjahr 8,00 %) ermittelt.

Die Bewertung der Verpflichtungen erfolgt nach dem laufenden Einmalprämienverfahren ("Projected Unit Credit Method"). Als Pensionsalter wurde das früheste mögliche Anfallsalter für die Alterspension gemäß dem Pensionsharmonisierungsgesetz unter Berücksichtigung der Übergangsregelungen der Berechnung zu Grunde gelegt. Ein Fluktuationsabschlag wurde nicht berücksichtigt.

## 2.7. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag iSd § 211 UGB angesetzt.

Die Verwohnung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird mit 1 % p.a. vorgenommen. Die Grundstücksfinanzierungsbeiträge werden ergebniswirksam verwohnnt. Bei den Baukostenfinanzierungsbeiträgen wird die Differenz zur höheren planmäßigen Abschreibung ergebniswirksam.

## 2.8. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

# **3. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

## 3.1. Erläuterungen zur Bilanz

### 3.1.1. Anlagevermögen

#### 3.1.1.1. Entwicklung

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens, die enthaltenen Grundwerte (G) und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind im Anlagenspiegel als Anlage 1 zum Anhang dargestellt.

#### 3.1.1.2. Aktivierte Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Anlagen sind im laufenden Geschäftsjahr EUR 1.822.081,43 (Vorjahr EUR 1.043.235,90) an Zinsen und ähnlichen Aufwendungen aktiviert worden.

#### 3.1.1.3. Mietwohnungen mit Kaufoption

Im Anlagevermögen (Posten "Wohngebäude" und "unternehmenseigenes Miteigentum") sind 567 (VJ 688) bezogene Mietwohnungen mit Kaufoption gemäß § 15c WGG enthalten. Bei diesen Wohnungen können die Mieter nach Ablauf von 5 Jahren höchstens aber 20 Jahren einen Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum stellen. Die Gesellschaft hat in diesen Fällen keine Fixpreisvereinbarungen gemäß § 15d WGG getroffen.

#### 3.1.1.4. Anteile an verbundenen Unternehmen

Name und Sitz	Anteil in %	Eigenkapital	Jahresüberschuss	Geschäftsjahr
EGW-Datenverarbeitungs-Gesellschaft m.b.H., Wien	100,00	45.562,24	2.811,96	2023
	100,00	42.761,28	2.759,21	2022
SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft, Wien	45,567	356.479.575,73	8.603.964,99	2023
	45,567	352.887.624,23	15.449.202,35	2022
EGW Liegenschaftsverwertungs GmbH, Wien	100,00	-815.572,83	-60.803,14	2023
	100,00	-754.769,69	-744.655,97	2022
EGW-NOE Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, Wr. Neustadt	100,00	22.231.815,31	-597.676,95	2023
	100,00	22.980.198,71	338.381,53	2022
Projektbau Planung Projektmanagement Bauleitung GesmbH, Wien	45,00	2.955.578,09	455.578,09	2023
	45,00	3.623.491,86	1.123.491,86	2022

Im Geschäftsjahr bestand eine wechselseitige Beteiligung zwischen der Sozialbau gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft und unserer Gesellschaft.

### 3.1.1.5. Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Ausleihungen an verbundene Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen die Gewährung von Darlehen an die EGW-NOE Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH für Grundstücks- und Baukostenfinanzierung in Höhe von EUR 20.836.438,28 (Vorjahr EUR 19.276.142,22) und an die EGW Liegenschaftsverwertungs GmbH für Baukostenfinanzierung mit EUR 2.144.881,29 (Vorjahr EUR 8.539.381,29). Von den Ausleihungen ist ein Betrag in Höhe von EUR 4.136.478,90 (Vorjahr EUR 6.584.203,94) innerhalb des nächsten Jahres fällig.

### 3.1.2. Umlaufvermögen

#### 3.1.2.1. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen

Die in den zur Veräußerung bestimmten Sachanlagen enthaltenen Grundwerte betragen EUR 11.373,15 (Vorjahr EUR 11.373,15) und werden in der Position unbebaute Verkaufsgrundstücke ausgewiesen.

#### 3.1.2.2. Forderungen und Verrechnungen

##### Aufgliederung:

Bezeichnung der Forderung		It. Bilanz	davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	Wertberichtigung
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	2024 Vorjahr	64.000,00 69.000,00	5.000,00 10.000,00	0,00 0,00
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	2024 Vorjahr	1.586.740,57 1.668.574,21	0,00 0,00	71.544,76 149.765,05
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	2024 Vorjahr	58.412.889,59 57.845.273,16	57.115.054,09 55.800.147,80	3.607.571,00 3.376.169,62
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	2024 Vorjahr	236.492,31 374.596,29	0,00 0,00	0,00 0,00
5. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	2024 Vorjahr	630.477,03 567.637,14	518.056,88 472.622,67	0,00 0,00
6. Sonstige Forderungen	2024 Vorjahr	4.056.449,89 4.571.116,68	8.325,87 13.307,02	555.450,05 424.120,59
GESAMT	2024 Vorjahr	64.987.049,39 65.096.197,48	57.646.436,84 56.296.077,49	4.234.565,81 3.950.055,26

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen zur Gänze sonstige Forderungen.

In den sonstigen Forderungen sind Forderungen an das Finanzamt in Höhe von EUR 2.258.274,22 (Vorjahr EUR 3.596.077,88) enthalten.

### 3.1.3. Eigenkapital

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt EUR 146.000.000,00, davon sind EUR 91.738.640,43 bar einbezahlt. Der Restbetrag von EUR 54.261.359,57 entfällt auf Kapitalberichtigungen aus Gesellschaftsmitteln.

#### 3.1.3.1. Gewinnrücklagen

Infolge des RÄG 2014 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.

Nach Auslaufen der Fremdfinanzierung eines Objektes ist die zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung in Höhe der jährlichen Abschreibungen aufzulösen. Sie darf nicht zur Kapitalberichtigung herangezogen werden.

Die Entwicklung der Gewinnrücklagen, aufgegliedert nach Bilanzpositionen, ist im Gewinnrücklagenriegel als Anlage 2 dargestellt.

### 3.1.4. Rückstellungen

Bei den Rückstellungen für Bautätigkeit handelt es sich mit EUR 43.565,83 (Vorjahr EUR 75.760,85) um Grundstücksnebenkosten und mit EUR 1.869.347,15 (Vorjahr EUR 3.439.126,98) um weder abgerechnete noch akontierte Bauleistungen.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen mit EUR 1.005.296,00 (Vorjahr EUR 1.147.542,52) Rückstellungen für Personalaufwand, EUR 1.314.700,00 (Vorjahr EUR 602.520,00) entfallen auf Rückstellungen für den sonstigen Verwaltungsaufwand. Für sonstige betriebliche Aufwendungen wurden EUR 10.000,00 (Vorjahr EUR 0,00) rückgestellt.

### 3.1.5. Verbindlichkeiten

#### Aufgliederung:

Bezeichnung der Verbindlichkeit		lt. Bilanz	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	davon Restlaufzeit mehr als 5 Jahre
1. Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	2024 Vorjahr	494.291.867,89 459.330.780,19	18.512.600,08 16.933.353,11	475.779.267,81 442.397.427,08	402.830.828,05 378.574.972,16
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	2024 Vorjahr	74.581.128,63 73.498.501,84	950.582,28 950.061,60	73.630.546,35 72.548.440,24	69.828.217,23 68.748.193,84
3. Darlehen sonstiger Art	2024 Vorjahr	42.242.889,84 46.322.760,52	5.029.375,10 5.024.021,97	37.213.514,74 41.298.738,55	20.590.803,02 24.168.591,68
4. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärtern	2024 Vorjahr	45.934,12 279.438,38	45.934,12 279.438,38	0,00 0,00	0,00 0,00
5. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	2024 Vorjahr	570.591,67 570.591,67	570.591,67 570.591,67	0,00 0,00	0,00 0,00
6. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	2024 Vorjahr	967.633,28 2.344.839,21	123.231,94 2.095.963,76	844.401,34 248.875,45	0,00 0,00
7. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	2024 Vorjahr	42.321.288,15 41.883.549,93	3.254.771,00 6.290.134,42	39.066.517,15 35.593.415,51	35.239,38 37.950,09
8. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	2024 Vorjahr	2.325.359,03 2.286.126,59	2.325.359,03 2.286.126,59	0,00 0,00	0,00 0,00
9. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	2024 Vorjahr	480.593,23 1.694.576,19	480.593,23 1.694.576,19	0,00 0,00	0,00 0,00
10. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2024 Vorjahr	4.818.496,68 8.803.818,05	4.818.496,68 8.803.818,05	0,00 0,00	0,00 0,00
11. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2024 Vorjahr	0,00 15.933,97	0,00 15.933,97	0,00 0,00	0,00 0,00
12. sonstige Verbindlichkeiten	2024 Vorjahr	1.318.185,64 1.028.975,83	1.154.392,62 946.052,81	163.793,02 82.923,02	0,00 0,00
GESAMT	2024 Vorjahr	663.963.968,16 638.059.892,37	37.265.927,75 45.890.072,52	626.698.040,41 592.169.819,85	493.285.087,68 471.529.707,77

Von den ausgewiesenen Darlehen entfallen EUR 237.497.314,40 auf die öffentliche Hand.

Von den Darlehen zur Baukostenfinanzierung entfallen EUR 67.024.973,16 (Vorjahr EUR 65.812.705,57) und von den Darlehen sonstiger Art entfallen EUR 2.257.876,25 (Vorjahr EUR 2.411.963,32) auf verbundene Unternehmen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärtern betreffen Anzahlungen für Wohnungsverkäufe des Folgejahres.

Bei den Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr handelt es sich mit EUR 570.591,67 (Vorjahr EUR 570.591,67) um noch nicht bezahlte Grundstückskaufpreisteile.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen überzogene Bausonderkonten, welche im Folgejahr durch die geplanten Objektfinanzierungen ersetzt werden.

In den Posten sonstige Verbindlichkeiten sind Aufwendungen iHv EUR 623.174,57 (Vorjahr EUR 413.771,80) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Folgende Aufstellung enthält den Gesamtbetrag aller Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt wurden:

		Art der dinglichen Sicherung	Betrag in EUR
Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	2024 Vorjahr	Pfandrecht Pfandrecht	494.290.577,40 459.310.426,44
Darlehen sonstiger Art	2024 Vorjahr	Pfandrecht Pfandrecht	42.242.889,84 46.322.760,52
Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	2024 Vorjahr	Bestandsrecht,Anmerk.MZV Bestandsrecht,Anmerk.MZV	48.792,93 51.503,64
gesamt laufendes Jahr gesamt Vorjahr	2024 Vorjahr		536.582.260,17 505.684.690,60

### 3.1.5.1. Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB

Die Haftungen betragen in Summe EUR 13.901.420,11 (Vorjahr EUR 7.809.709,77).

Davon entfallen EUR 3.267.730,05 (Vorjahr EUR 3.412.071,26) auf aushaftende Darlehen für bereits übereignete Erwerbshäuser, für die noch keine Freilassungserklärungen vorliegen. Auf die Mithaftung in Miteigentümergemeinschaften für anteilige Darlehen entfallen EUR 3.997.917,45 (Vorjahr EUR 4.270.144,51) und EUR 165.152,14 (Vorjahr EUR 127.494,00) auf Bankgarantien.

Im Geschäftsjahr wurde der Gesellschaft von der EGW Liegenschaftsverwertungs GmbH eine Ausleihung in Höhe von EUR 6.394.500,00 vorzeitig zurückbezahlt. Die Gesellschaft hat statt dessen die Haftung für das Ersatzdarlehen der Donau Versicherung AG übernommen. Die Aushaftung zum Bilanzstichtag beträgt EUR 6.470.620,47.

### 3.1.6. Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind

#### 3.1.6.1. Verpflichtungen aus Nutzungen von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen

	des folgenden Geschäftsjahres TEUR	der folgenden 5 Jahre TEUR
aus Miet- bzw. Leasingverträgen	329	1.507
aus Baurechtsverträgen	1.492	7.612
	1.821	9.119
davon entfallen auf verbundene Unternehmen	1.035	5.174

#### 3.1.6.2. Sonstige Verpflichtungen

Weitere Verpflichtungen können sich aus Grundstückskaufverträgen ergeben, die Kaufpreisanpassungen im Falle von Umwidmungen vorsehen. Diese Kaufpreisanpassungen stellen nachträgliche Anschaffungskosten dar.

### 3.1.7. Art, Zweck und finanzielle Auswirkungen der nicht in der Bilanz enthaltenen und auch nicht gemäß § 237 Abs. 1 Z 2 UGB anzugebenden Geschäfte

Sonstige Geschäfte, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 237 (1) Z 2 UGB anzugeben sind, wurden nicht getätigt.

### 3.1.8. Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet.

### 3.1.9. Treuhandkonten

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt die Gesellschaft über treuhändig gehaltene Bankguthaben in Höhe von EUR 10.422.995,25 (Vorjahr EUR 8.519.650,66). Diese betreffen im Wesentlichen Kautionen von Mietern.

### 3.1.10. Geschäfte der Gesellschaft mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen wurden 2024 ausschließlich zu marktüblichen Bedingungen getätigt.

## 3.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt und weist gegliedert nach Tätigkeitsbereichen folgende Umsatzerlöse aus:

Tätigkeitsbereich	Geschäftsjahr	Vorjahr
Hausbewirtschaftung	<b>91.463.082,42</b>	86.944.653,07
Bautätigkeit	<b>4.026.544,12</b>	2.937.405,94
Grundstücksverkehr	<b>2.043.536,04</b>	6.410.395,45
Großinstandsetzung	<b>15.853,16</b>	13.120,09
sonstige	<b>495.992,01</b>	422.643,54
gesamt	<b>98.045.007,75</b>	96.728.218,09

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

Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

### 3.2.1. Umsatzerlöse aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum

Neben der Vermietung von Wohnungen, Lokalen und Stellplätzen veräußert die Gesellschaft solche Objekte regelmäßig im Rahmen der Geschäftstätigkeit auch nachträglich nach vorheriger Vermietung gemäß den entsprechenden gesetzlichen Regelungen. Die Gesellschaft verfolgt somit ein "duales Geschäftsmodell" mit Immobilienvermietung und -verkauf, wobei regelmäßig vorerst vermietete Immobilien in der Folge auch verkauft werden. Diese Immobilien, die entweder aus dem Umlauf- oder 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.

Im Geschäftsjahr wurden 13 Wohnungen (VJ 21), 0 Reihenhäuser (VJ 12) und 5 Garagen (VJ 12) verkauft.

### 3.2.2. Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit der Ausnahme der Finanzanlagen

In dieser Position sind Erträge aus dem Abgang unbebauter Grundstücke in Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr EUR 8.101,18) enthalten. Die Erträge mit EUR 8.005,00 (Vorjahr EUR 18.053,22) wurden aus dem Verkauf von Firmenkraftfahrzeugen erzielt.

### 3.2.3. Aufwendungen für Abfertigungen

Diese Position beinhaltet mit EUR 98.075,15 (Vorjahr EUR 92.045,71) Aufwendungen für Abfertigungen und mit EUR 67.182,95 (Vorjahr EUR 59.894,79) die Leistungen an eine betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse.

### 3.2.4. Erträge aus Beteiligungen

Die Ausweisung betrifft mit EUR 3.229.000,20 (Vorjahr EUR 3.707.302,99) verbundene Unternehmen.

### **3.2.5. Auflösung und Zuweisung Gewinnrücklagen**

Siehe hierzu Anlage 2.

### **3.2.6. Aufwendungen für den Abschlussprüfer**

Der auf das Geschäftsjahr entfallende Aufwand für die Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernberichts und der Gebarung beträgt vorläufig EUR 119.000,00 (Vorjahr EUR 115.209,99). Dieses Honorar wird an den Revisionsverband geleistet. Die Abschlussprüfung erfolgt durch den beim Revisionsverband angestellten Verbandsprüfer. Weiters werden an die ANA Wirtschaftsprüfungs und Steuerberatungs GmbH für die Prüfung des Reportingpackage zum Konzernabschluss nach IFRS voraussichtlich EUR 16.000,00 (Vorjahr EUR 16.200,00) geleistet.

Neben dem Honorar für die Abschlussprüfung wurden an den Revisionsverband im Geschäftsjahr EUR 64.788,50 (Vorjahr EUR 57.929,73) bezahlt, diese betreffen überwiegend den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag). Honorare für andere Bestätigungs- und Steuerberatungsleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

### **3.3. Vorschlag der Ergebnisverwendung**

Der erwirtschaftete Gewinn des Geschäftsjahres beträgt EUR 15.887.775,26 (Vorjahr EUR 16.996.882,83). Die Geschäftsführung schlägt vor 3,5% des einbezahlten Stammkapitals mit EUR 3.210.852,41 (Vorjahr EUR 3.210.852,41) an die Gesellschafter auszuschütten und die verbleibenden EUR 12.676.922,85 (Vorjahr EUR 13.786.030,42) der anderen Rücklage zuzuführen.

#### **4. SONSTIGE ANGABEN**

##### **4.1. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft**

Als Geschäftsführer fungierten:

Angaben zu den Gesamtbezügen der Geschäftsführer werden bezugnehmend auf § 242 Abs.4 UGB nicht getätigt.

Mitgliedern der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates wurden keine Vorschüsse oder Kredite gewährt.

An ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung und deren Hinterbliebenen wurden keine Zahlungen geleistet.

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

vom Betriebsrat wurden delegiert:

Für den Aufsichtsrat wurden 2024 EUR 39.500,00 (Vorjahr EUR 41.080,00) aufgewendet.

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer im Geschäftsjahr betrug aufgegliedert in:

	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
Arbeiter (inkl. Hausbesorger)	<b>85</b>	88
Angestellte (inkl. Lehrlinge)	<b>74</b>	73
gesamt	<b>159</b>	161

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

	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
Geschäftsführer und leitende Angestellte	<b>70.760,98</b>	66.169,04
andere Arbeitnehmer	<b>367.720,58</b>	265.455,30
gesamt	<b>438.481,56</b>	331.624,34

#### **4.2. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres**

Es sind keinerlei berichtspflichtige Ereignisse nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten.

**E G W**  
Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH

Wien, 06.04.2025

## ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2024

Anlagenposition	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2024	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2024	Zuschreibungen	Stand 01.01.2024	Entwicklung kumulierte Abschreibung			Buchwert 31.12.2024	Buchwert 01.01.2024	Abschreibung Geschäftsjahr
									Umbuchung	Abgang	Stand 31.12.2024			
<b>I. Sachanlagen:</b>														
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	G 27.090.231,37	178.940,71	0,00	0,00	-1.627.602,39	25.641.569,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.641.569,69	27.090.231,37	0,00
2. Wohngebäude	G 50.127.993,20	0,00	0,00	56.755,40	8.010.640,77	58.081.878,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	58.081.878,57	50.127.993,20	0,00
	B 597.572.190,53	0,00	0,00	677.560,87	71.342.249,58	668.236.879,24	0,00	263.838.577,66	5.710.259,98	223.250,92	282.051.856,51	386.185.022,73	333.733.612,87	12.726.269,79
3. unternehmenseigenes Miteigentum	G 19.178.583,29	0,00	0,00	61.380,32	212.264,26	19.329.467,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.329.467,23	19.178.583,29	0,00
	B 142.732.046,36	0,00	0,00	700.925,40	7.047.307,39	149.078.428,35	0,00	44.439.435,84	926.543,36	330.744,49	48.006.222,99	101.072.205,36	98.292.610,52	2.970.988,28
4. sonstige Gebäude	G 173.010,55	0,00	0,00	0,00	0,00	173.010,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	173.010,55	173.010,55	0,00
	B 8.375.201,75	0,00	0,00	0,00	0,00	8.375.201,75	0,00	1.921.646,58	0,00	0,00	2.060.281,36	6.314.920,39	6.453.555,17	138.634,78
5. nicht abgerechnete Bauten	G 20.240.860,10	345.147,67	0,00	0,00	-6.695.601,42	13.890.406,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.890.406,35	20.240.860,10	0,00
	B 216.741.135,50	65.392.308,83	1.727.397,26	0,00	-77.414.511,72	204.718.932,61	0,00	9.919.045,01	-6.636.803,34	0,00	4.684.416,67	200.034.515,94	206.822.090,49	1.402.175,00
6. Bauvorbereitungskosten	B 2.995.660,18	841.272,65	0,00	0,00	-874.746,47	2.962.186,36	0,00	397.424,57	0,00	0,00	397.424,57	2.564.761,79	2.598.235,61	0,00
7. Geschäftsausstattung Geringwertige Wirtschaftsgüter	1.717.494,04	208.962,16	0,00	24.561,97	0,00	1.901.894,23	0,00	785.551,94	0,00	17.860,10	991.386,03	910.508,20	931.942,10	223.694,19
	0,00	43.343,67	0,00	43.343,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	43.343,67	0,00	0,00	0,00	43.343,67
8. sonstige Sachanlagen a) baurechtsbelastete Grundstücke	G 54.637,41	0,00	0,00	0,00	0,00	54.637,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	54.637,41	54.637,41	0,00
<b>II. Finanzanlagen:</b>														
1. Anteile an verb. Unternehmen	109.590.669,06	0,00	0,00	0,00	0,00	109.590.669,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	109.590.669,06	109.590.669,06	0,00
2. Ausleihungen an verb. Unternehmen	27.815.523,51	1.750.000,00	0,00	6.584.203,94	0,00	22.981.319,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.981.319,57	27.815.523,51	0,00
	1.224.405.236,85	68.759.975,69	1.727.397,26	8.148.731,57	0,00	1.285.016.480,97	0,00	321.301.681,60	0,00	615.199,18	338.191.588,13	946.824.892,84	903.103.555,25	17.505.105,71
abgesetzte Zuschüsse	20.341.655,03	2.866.630,77	0,00	10.278,55	0,00	23.198.007,25								

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

Posten	Stand 01.01.2024	erfolgsneutrale Umbuchungen	Dividende	Zuweisung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung		Auflösung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung			Summe Rücklagen- bewegungen für Kosten- deckung	erfolgswirksame Bewegungen außerhalb der zweckgebundenen Rücklage	Stand 31.12.2024
				Zuweisung Mehrtilgung	Auflösung Mindertilgung	Zuweisung Mindertilgung	Auflösung Mehrtilgung	Auflösung abgegangene Anlagen			
<b>Gewinnrücklagen</b>											
1. gesetzliche	2024	14.600.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.600.000,00
	Vorjahr	14.600.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.600.000,00
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung: [+] Mehrtilgung/[-] Mindertilgung											
Mehrtilgung	2024	103.573.128,63	0,00	0,00	4.644.186,18	0,00	0,00	-3.415.064,61	-22.636,67	1.206.484,90	0,00
	Vorjahr	101.947.849,94	0,00	0,00	4.913.765,79	0,00	0,00	-3.073.209,66	-215.277,44	1.625.278,69	0,00
Mindertilgung	2024	-15.046.364,94	0,00	0,00	0,00	616.497,24	-2.549.934,27	0,00	164.477,90	-1.768.959,13	0,00
	Vorjahr	-13.127.099,29	0,00	0,00	0,00	619.592,26	-2.629.698,20	0,00	90.840,29	-1.919.265,65	0,00
Zwischensumme Pkt. 2	2024	88.526.763,69	0,00	0,00	4.644.186,18	616.497,24	-2.549.934,27	-3.415.064,61	141.841,23	-562.474,23	0,00
	Vorjahr	88.820.750,65	0,00	0,00	4.913.765,79	619.592,26	-2.629.698,20	-3.073.209,66	-124.437,15	-293.986,96	0,00
3. andere	2024	70.408.802,94	13.786.030,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	84.194.833,36
	Vorjahr	56.940.200,88	13.468.602,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70.408.802,94
<b>Summe Gewinnrücklagen</b>	<b>2024</b>	<b>173.535.566,63</b>	<b>13.786.030,42</b>	<b>0,00</b>	<b>4.644.186,18</b>	<b>616.497,24</b>	<b>-2.549.934,27</b>	<b>-3.415.064,61</b>	<b>141.841,23</b>	<b>-562.474,23</b>	<b>0,00</b>
	<b>Vorjahr</b>	<b>160.360.951,53</b>	<b>13.468.602,06</b>	<b>0,00</b>	<b>4.913.765,79</b>	<b>619.592,26</b>	<b>-2.629.698,20</b>	<b>-3.073.209,66</b>	<b>-124.437,15</b>	<b>-293.986,96</b>	<b>0,00</b>
					Zuweisung [-] / Auflösung [+] Gewinnrücklagen laut Gewinn- und Verlustrechnung			2024	562.474,23	0,00	562.474,23
								Vorjahr	+293.986,96	0,00	+293.986,96
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>2024</b>	<b>16.996.882,83</b>	<b>-13.786.030,42</b>	<b>-3.210.852,41</b>						<b>15.887.775,26</b>	<b>15.887.775,26</b>
	<b>Vorjahr</b>	<b>16.679.454,47</b>	<b>-13.468.602,06</b>	<b>-3.210.852,41</b>						<b>16.996.882,83</b>	<b>16.996.882,83</b>

## **Bestätigungsvermerk**

### **Bericht zum Jahresabschluss**

#### **Prüfungsurteil**

Ich habe den Jahresabschluss der EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, 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 bedeutsamen 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 Kontrollsystem, 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, 17.06.2025