

**ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER  
BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND**

---

Mitgliedsnummer: W-10

**A U S Z U G**

gemäß § 28 Abs 8 WGG aus dem **Prüfungsbericht Nr. 12.329 vom 18.10.2023** über  
die regelmäßige gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres **2022** der

**Wohnbauvereinigung für Privatangestellte  
Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung**

**Werderstrasse 9  
1010 Wien**

**1. Ergebnis der Prüfung des Geschäftsjahres 2022:**

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. Die Vereinigung verwaltete zum Bilanzstichtag 31.12.2022 insgesamt 9.186 Wohnungen.**

**ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER  
BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND**

---

Mitgliedsnummer: W-10

4. Die Vereinigung hat im letztgeprüften Jahr und den beiden vorangegangenen Jahren folgende Zahl von Wohnungen fertiggestellt:

2020:	487
2021:	0
2022:	227

5. Eigenkapitalanteil gemäß § 7 Abs 6 WGG 0,00  
(Reservekapital):

Anlagen:

Jahresabschluss zum 31.12.2022 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)  
Bestätigungsvermerk

Corporate-Governance-Bericht gemäß § 2b GRVO

**Corporate Governance Bericht**  
gem. § 2b GRVO (Gebarungsrichtlinienverordnung)  
der  
**Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Gemeinnützige  
Gesellschaft mit beschränkter Haftung**  
**für das Geschäftsjahr 2022**

**Inhalt**

1.	Allgemeines.....	1
2.	Wirtschaftliche Eigentümer .....	2
3.	Organe.....	2
4.	Berücksichtigung von Genderaspekten .....	4

Die folgenden Ausführungen der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung entsprechen den Empfehlungen des GBV-CGK (Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen-Corporate Governance Kodex) ohne Abweichungen.

**1. Allgemeines**

Die im Jahre 1953 gegründete Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung hat ihren Sitz in 1010 Wien, Werdertorgasse 9.

Gegenstand und Zweck des Unternehmens sind 1) der Betrieb der im § 7 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) in der jeweils geltenden Fassung angeführten Geschäfte und Tätigkeiten, sowie 2) Dienstleistung im Datenverkehr für andere gemeinnützige Bauvereinigungen und für Gesellschafter (im Rahmen des § 7 WGG). Zur Erfüllung des Gesellschaftszweckes dürfen personenbezogene Daten automationsunterstützt ermittelt und verarbeitet werden.

Die Mitglieder der Geschäftsführung tragen gemeinsam die Verantwortung für die Unternehmensleitung. Der Aufsichtsrat überwacht und berät die Geschäftsführung und ist in Entscheidungen mit grundlegender Bedeutung eingebunden. Die Geschäftsführung stimmt die strategische Ausrichtung des Unternehmens mit dem Aufsichtsrat ab und erörtert mit ihm in regelmäßigen Abständen den Stand der Strategiumsetzung.

## 2. Wirtschaftliche Eigentümer

Die wirtschaftlichen Eigentümer im Sinne des §2 Z3 lit a) sublit cc) WiERegG (Wirtschaftliche Eigentümer Registergesetz) sind:

Gesellschafter	Anteile in €	Anteile in %
GPA Privatstiftung	74.635,00	99,51
Hans Sallmutter	365,00	0,49
	75.000,00	100,00

Der Vorstand der GPA Privatstiftung setzt sich per 31.12.2022 wie folgt zusammen:

## 3. Organe

### **Geschäftsführung**

Die Kompetenzverteilung innerhalb der Geschäftsführung ist wie folgt geregelt:

	KommR Mag. Michael Gehbauer	Mag. Nadja Shah
Hausverwaltung, Wohnungswechsel		x
Projektentwicklung	x	
Rechnungswesen	x	
Sekretariat der GF	x	
Service, Empfang und EDV		x
Studentenheim		x
Technik und Sanierung		x
Wohnungsservice	x	

Die Aufsichtsratsvergütungen betragen 2022 EUR 27.018,58.

noch in folgenden Funktionen tätig:

- Geschäftsführer:  
"GASOMETER-MALL" Beteiligungsgesellschaft m.b.H., 1010 Wien  
"GASOMETER-MALL" Errichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H., 1010 Wien
- Vorstand:  
Wohnungsgenossenschaft Jakomini registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung,  
8020 Graz

**Aufsichtsrat**

**Zusammensetzung der Ausschüsse**

#### 4. Berücksichtigung von Genderaspekten

Der Anteil von Frauen im Unternehmen zum 31.12.2022 stellt sich wie folgt dar:

	m	w	Quote
Geschäftsführung	1	1	50%
Aufsichtsrat (exkl. Betriebsrat)	10	2	17%
Abteilung (alphabetisch sortiert)		m	w
EDV			Quote
Hausverwaltung	1	4	80%
Projektentwicklung	3	2	40%
Rechnungswesen	4	12	75%
Sekretariat der GF	1	2	67%
Service und Empfang	1	2	67%
Studentenheim	1	4	80%
Technik und Sanierung	4	4	50%
Wohnungsservice	4	5	56%
Wohnungswechsel	4	4	50%
Ergebnis (Abteilungen)	23	39	63%

Quotenregelungen, die einen Frauenanteil in bestimmten Positionen oder Funktionen beinhalten, liegen weder in der Satzung noch in anderen unternehmensinternen Richtlinien vor. Für MitarbeiterInnen besteht die Möglichkeit einer Teilzeitarbeit nach einer Elternkarenz, wobei über die Gleitzeitregelung in der Betriebsvereinbarung, darüber hinaus gehend unterschiedliche Modelle zum Einsatz kommen. Weiters gibt es Maßnahmen, welche die Position von Frauen stärken. Diese werden in Mitarbeiterinnen- und Mitarbeitergesprächen mit entsprechenden Umsetzungsplänen erörtert.

Wien, 12.09.2023

# **JAHRESABSCHLUSS**

(Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)

# **und LAGEBERICHT**

zum

**31. Dezember 2022**

für die

**Wohnbauvereinigung für Privatangestellte**

Gemeinnützige Gesellschaft mit  
beschränkter Haftung

Werdertorgasse 9, 1010 Wien

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Bilanz</b>	<b>3</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>5</b>
<b>Anhang</b>	<b>6</b>
<b>1 Rechtliche Grundlagen</b>	<b>6</b>
<b>2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden</b>	<b>6</b>
2.1 Allgemeine Grundsätze	6
2.2 Anlagevermögen	7
2.2.1 Immaterielle Vermögensgegenstände	7
2.2.2 Sachanlagevermögen	7
2.2.3 Finanzanlagen	7
2.3 Umlaufvermögen	7
2.3.1 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	7
2.4 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	7
2.5 Eigenkapital	8
2.5.1 Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	8
2.6 Rückstellungen	8
2.6.1 Rückstellungen für Anwartschaften und Abfertigungen sowie für ähnliche Verpflichtungen	8
2.6.2 Rückstellungen für Altersvorsorge	8
2.7 Verbindlichkeiten	8
2.8 Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	8
<b>3 Erläuterungen zur Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>9</b>
3.1 Erläuterungen der Bilanz	9
3.1.1 Anlagevermögen	9
3.1.1.1 Entwicklung	9
3.1.1.2 Aktivierte Zinsen und ähnliche Aufwendungen	11
3.1.1.3 Wohnungsübereignungen und Verkäufe	11
3.1.1.4 Beteiligungen	11
3.1.2 Umlaufvermögen	11
3.1.2.1 Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände	11
3.1.2.2 Angaben zu Erträgen, die nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden	11
3.1.3 Eigenkapital	11
3.1.3.1 Gewinnrücklagen	12
3.1.4 Rückstellungen	13
3.1.4.1 Steuerabgrenzungen	13
3.1.5 Verbindlichkeiten	13
3.1.6 Gesondert anzugebende Verpflichtungen	15
3.1.7 Ausweisungen unter dem Bilanzstrich	15
3.1.8 Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind	15
3.1.9 Art, Zweck und finanzielle Auswirkungen der nicht in der Bilanz ausgewiesen und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugebenden Geschäfte	15
3.1.10 Geschäfte der Gesellschaft mit nahestehenden Unternehmen und Personen	15
3.1.11 Derivative Finanzinstrumente	15
3.1.12 Treuhandkonten	15
3.2 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	16
3.2.1 Aufwendungen für Abfertigungen	16

3.2.2	Auflösung und Zuweisung sonstiger Rücklagen	16
3.2.3	Aufwendungen für den Abschlussprüfer	16
<b>4</b>	<b>Sonstige Angaben</b>	<b>16</b>
4.1	Organe der Gesellschaft	16
4.1.1	Geschäftsführung	16
4.1.2	Aufsichtsrat	17
4.1.3	Generalversammlung	17
4.2	Organisation des Geschäftsbetriebes	17
4.3	Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres	17
4.4	Gewinnverwendungsvorschlag	18
<b>Lagebericht</b>		<b>19</b>
<b>5</b>	<b>Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage</b>	<b>19</b>
5.1	Darstellung des Geschäftsverlaufes	19
5.1.1	Grundstückswirtschaft	19
5.1.2	Bautätigkeit	19
5.1.3	Verwaltungstätigkeit	19
5.2	Bericht über die Zweigniederlassungen	20
5.3	Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	20
5.3.1	Finanzielle Leistungsindikatoren	20
5.3.1.1	Vermögens- und Kapitalslage	20
5.3.1.2	Reservekapital	21
5.3.1.3	Zahlungsfähigkeit	21
5.3.1.4	Geldflussrechnung	21
5.3.1.5	Ertragslage	21
5.3.1.6	Kennzahlen nach § 23 und § 24 URG	22
5.3.2	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren (einschließlich Umwelt- und Arbeitnehmerbelange)	22
<b>6</b>	<b>Bericht über die voraussichtliche Entwicklung und die Risiken des Unternehmens</b>	<b>22</b>
6.1	Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens	22
6.2	Wesentliche Risiken und Ungewissheiten	22
6.2.1	Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten	23
6.2.2	Risikoberichterstattung zu sonstigen Risiken	24
<b>7</b>	<b>Bericht über die Forschung und Entwicklung</b>	<b>24</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA	31.12.2022 Euro	31.12.2021 Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Bestandsrechte und ähnliche Rechte	0,02	0,02
II. Sachanlagen		
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	15.010.649,79	14.942.697,30
2. Wohngebäude	371.290.251,50	370.938.157,94
3. unternehmenseigenes Miteigentum	227.373.931,95	215.133.493,61
4. sonstige Gebäude	34.147.058,48	34.458.003,79
5. nicht abgerechnete Bauten	305.822.521,00	281.350.590,30
6. Bauvorbereitungskosten	2.715.229,39	2.236.351,43
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.093.971,13	2.146.199,98
8. geleistete Anzahlungen	0,00	808.940,37
	958.453.613,24	922.014.434,72
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	266.448,50	266.448,50
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.223.923,43	1.223.923,43
3. Beteiligungen	8.048.750,00	8.048.750,00
4. Wertrechte des Anlagevermögens	36,34	36,34
	9.539.158,27	9.539.158,27
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>967.992.771,53</b>	<b>931.553.593,01</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen		
1. nicht abgerechnete unfertige Erwerbshäuser	35.370.963,55	24.761.994,49
	35.370.963,55	24.761.994,49
II. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	777.433,85	1.057.127,34
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	1.408.368,81	1.377.255,70
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	11.908.541,78	10.659.351,17
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 10.918.922,89 (Euro 9.896.221,64)		
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	2.100.266,41	1.902.628,96
5. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	3.728.389,95	3.714.895,80
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 3.728.389,95 (Euro 3.714.895,80)		
6. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.009.900,64	1.024.911,42
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 442.980,59 (Euro 476.828,09)		
7. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	6.776.825,08	10.185.858,61
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 853.931,66 (Euro 902.919,79)		
	27.709.726,52	29.922.029,00
III. Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	52.865.993,83	25.746.683,78
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>115.946.683,90</b>	<b>80.430.707,27</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1. Aufwertungsbeträge gemäß § 39 (28) WGG	7.658.954,75	7.756.252,74
2. sonstige	23,51	294,50
	7.658.978,26	7.756.547,24
	1.091.598.433,69	1.019.740.847,52

Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Gemeinnützige GmbH Jahresabschluss

<b>PASSIVA</b>	31.12.2022 Euro	31.12.2021 Euro
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. eingefordertes Stammkapital	75.000,00	75.000,00
II. Gewinnrücklagen		
1. gesetzliche Rücklage	37.500,00	37.500,00
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	210.636.260,14	199.221.849,54
3. andere Rücklagen	100.979.760,65	89.882.780,04
	<u>311.653.520,79</u>	<u>289.142.129,58</u>
III. Bilanzgewinn	10.437.159,20	11.099.605,61
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>322.165.679,99</b>	<b>300.316.735,19</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	1.607.587,98	1.569.562,49
2. Rückstellungen für Altersvorsorge	1.768.016,00	1.760.552,00
3. Rückstellungen für Bautätigkeit	72.000,00	145.615,24
4. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	4.874.206,20	4.604.997,32
5. sonstige Rückstellungen	854.313,80	826.765,28
	<u>9.176.123,98</u>	<u>8.907.492,33</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	519.334.008,37	466.881.830,86
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 19.564.286,62 (Euro 15.438.632,26)		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 499.769.721,75 (Euro 451.443.198,60)		
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	141.297.189,36	137.868.776,48
3. Zwischenkredite	25.142.725,16	60.125.529,97
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 14.695.942,32 (Euro 44.868.181,73)		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 10.446.782,84 (Euro 15.257.348,24)		
4. Darlehen sonstiger Art	6.219.395,07	7.461.339,49
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 1.405.605,65 (Euro 1.308.599,94)		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 4.813.789,42 (Euro 6.152.739,55)		
5. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwältern	29.542.520,71	0,00
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 29.542.520,71 (Euro 0,00)		
6. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	1.004.722,13	1.004.722,13
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 1.004.722,13 (Euro 1.004.722,13)		
7. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	3.921.475,57	8.098.742,68
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 3.921.475,57 (Euro 8.098.742,68)		
8. Käutionen	6.503,08	9.268,21
9. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	30.900.757,37	25.916.158,50
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 4.824.464,37 (Euro 2.946.556,41)		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 26.076.293,00 (Euro 22.969.602,09)		
10. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	1.465.925,35	1.719.144,09
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 1.465.925,35 (Euro 1.719.144,09)		
11. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	356.057,75	169.663,20
12. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.422,16	12.541,97
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 6.422,16 (Euro 12.541,97)		
13. sonstige Verbindlichkeiten	<u>1.058.927,64</u>	<u>1.248.902,42</u>
	<u>760.256.629,72</u>	<u>710.516.620,00</u>
	<b><u>1.091.598.433,69</u></b>	<b><u>1.019.740.847,52</u></b>
Ausweisungen unter dem Bilanzstrich		
Haftungsverhältnisse gem § 199 UGB	10.736.289,26	10.249.760,00
Sonstige finanzielle Verpflichtungen gem. § 237(1)Z2 UGB	4.208.873,14	4.055.487,57

Gewinn- und Verlustrechnung 2022	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) Mieten / Nutzungenentgelte	66.116.433,62	63.057.506,18
b) Verwohnung der Finanzierungsbeiträge	1.529.609,34	1.518.086,21
c) Zuschüsse	1.134.634,10	1.127.610,78
d) aus Sondereinrichtungen	25.318,48	31.872,99
e) aus der Betreuungstätigkeit	1.842.802,03	1.668.391,96
f) aus sonstigen Betriebsleistungen	15.516,62	8.996,83
g) aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens	0,00	4.347.125,07
h) übrige	632,20	1.517,28
	70.564.946,39	71.761.107,30
<b>2. aktivierte Eigenleistungen</b>	2.856.991,11	3.727.699,99
<b>3. sonstige betriebliche Erträge</b>		
a) Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	4.961.577,66	4.540.157,10
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	109.638,17	121.298,56
c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	5.700.426,69	4.601.154,94
d) übrige	254.617,30	121.807,12
	11.026.259,82	9.384.417,72
<b>4. verrechenbare Kapitalkosten</b>	-6.787.887,81	-6.484.986,29
<b>5. Instandhaltungskosten</b>	-12.508.680,77	-10.253.336,28
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Gehälter	-4.579.301,31	-4.097.387,69
b) soziale Aufwendungen	-1.670.747,39	-1.668.812,84
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiterversorgungskassen -137.579,44 (-253.593,31)		
davon Aufwendungen für Altersversorgung -297.477,06 (-197.812,81)		
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie von Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge -1.143.346,27 (-1.108.262,53)		
c) Kosten der Organe	-27.018,58	-30.325,91
	-6.277.067,28	-5.796.526,44
<b>7. Abschreibungen</b>		
auf Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-7.544.248,90	-8.896.593,63
<b>8. Betriebskosten</b>	-18.296.047,34	-17.204.069,71
<b>9. Aufwendungen für Sondereinrichtungen</b>	-58.103,14	-80.059,92
<b>10. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens</b>	0,00	-3.545.919,67
<b>11. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-7.029.859,66	-7.711.556,37
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-2.146.692,10	-1.852.001,73
c) übrige	-1.873.303,76	-464.122,56
	-11.049.855,52	-10.027.680,66
<b>12. Zwischensumme 1. bis 11.</b>	22.026.306,56	22.584.052,41
<b>13. Erträge aus Beteiligungen</b>	45.900,00	197.166,82
davon an verbundene Unternehmen 45.900,00		
<b>14. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	52.244,00	57.279,17
<b>15. Aufwendungen aus Finanzanlagen</b>	0,00	-1.010.000,00
<b>16. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	-271.130,76	-153.981,56
<b>17. Zwischensumme 13. bis 15.</b>	-172.986,76	-909.535,57
<b>18. Ergebnis vor Steuern</b>	21.853.319,80	21.674.516,84
<b>19. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	-1.750,00	-1.750,00
<b>20. Ergebnis nach Steuern</b>	21.851.569,80	21.672.766,84
<b>21. Jahresüberschuss</b>	21.851.569,80	21.672.766,84
<b>22. Zuweisung zu Gewinnrücklagen</b>	-11.414.410,60	-10.573.161,23
<b>23. Bilanzgewinn</b>	10.437.159,20	11.099.605,61

## Anhang

### 1 Rechtliche Grundlagen

Die im Jahre 1953 gegründete und als gemeinnützig anerkannte Gesellschaft führt die Firma

Wohnbauvereinigung für Privatangestellte  
Gemeinnützige Gesellschaft mit  
beschränkter Haftung

und hat ihren Sitz in Wien. Die Geschäftsanschrift lautet 1010 Wien, Werderorgasse 9.  
Sie ist mit der Firmenbuchnummer FN 94229 y beim Handelsgericht Wien registriert.  
Die Steuernummer beim Finanzamt Wien 1/23 lautet 068/6031,  
die Umsatzsteuer-ID AT 55222609.

Zweigniederlassungen bestehen in Graz (Jakominstraße 28/12a) und in Wr. Neustadt  
(Gröhrmühlgasse 4-6).

Das Stammkapital wurde mit Beschuß der Gesellschafterversammlung vom 19.12.2011 erhöht  
und verteilt sich wie folgt:

<u>Gesellschafter</u>	<u>Anteile in €</u>	<u>Anteile in %</u>
GPA Privatstiftung	74.635,00	99,51
Hans Sallmutter	365,00	0,49
	<u>75.000,00</u>	<u>100,00</u>

### 2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### 2.1 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 Abschlussstichtag  
verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste  
wurden berücksichtigt.

Die Bilanzierung und der Ausweis der einzelnen Posten des Jahresabschlusses wurden gemäß  
§ 23 WGG und der dazu erlassenen Verordnung vorgenommen.

## 2.2 Anlagevermögen

### 2.2.1 Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Bestandrechte sind auf den Erinnerungscents abgeschrieben

### 2.2.2 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 € 800,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen der Bauten wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen und werden in Höhe von 1 % der um die Zuschüsse verminderten Herstellungskosten berechnet. Baurechte werden auf Baurechtsdauer abgeschrieben.

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 im Zuge der Endabrechnung.

Den planmäßigen Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde eine Nutzungsdauer von 3 bis 15 Jahren unterstellt. Die Abschreibung erfolgt pro rata temporis.

Im Rahmen der Herstellungskosten werden grundsätzlich neben den Einzelkosten auch anteilige Gemeinkosten sowie soziale Aufwendungen im Sinne des § 203 (3) UGB und direkt zuordenbare Fremdkapitalzinsen und ähnliche Aufwendungen als Herstellungskosten aktiviert soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen.

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivposten ausgewiesen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren keine Zuschüsse zu verzeichnen.

### 2.2.3 Finanzanlagen

Das Finanzlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet. Im Jahr 2021 wurde eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von € 1,010 Mio. vorgenommen.

## 2.3 Umlaufvermögen

### 2.3.1 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.

## 2.4 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

## 2.5 Eigenkapital

### 2.5.1 Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Die Differenz zwischen der Abschreibung der Baukosten und der Tilgung der Baudarlehen wird den zweckgebundenen Rücklagen für Kostendeckung zugeführt bzw. entnommen. Ebenso wird die Differenz zwischen der Abschreibung und der Verwohnung der Baukostenfinanzierungsbeiträge gegen zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung gebucht, soweit eine solche besteht.

## 2.6 Rückstellungen

Die Rückstellungen werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt, der bestmöglich geschätzt wird.

### 2.6.1 Rückstellungen für Anwartschaften und Abfertigungen sowie für ähnliche Verpflichtungen

Für die Abfertigungsrückstellung wurde im Wirtschaftsjahr 2013 eine Versicherung abgeschlossen. Die Berechnung der Abfertigungsrückstellung erfolgt nach versicherungsmathematischen Grundsätzen auf Basis der aktuellen österreichischen Rechnungsgrundlagen "AVÖ 2018-P: Rechnungsgrundlagen für die Pensionsversicherung". Bei der Berechnung wurde ein Bruttorechnungszinssatz in der Höhe von 1,78% (Vorjahr: 1,87%) zu Grunde gelegt. Dies entspricht dem 10-jährigen Durchschnittszinssatz, der von der Deutschen Bundesbank für 15-jährige Laufzeiten zum 31.12.2020 veröffentlicht wurde. Für die weitere Entwicklung der Bemessungsgrundlagen (Gehälter und Zulagen) wird eine pauschale Wertanpassung in Höhe von 2,46% p.a. zu Grunde gelegt. Die Rückstellung für Jubiläumsgelder wurde entsprechend den Bestimmungen des Kollektivvertrages ermittelt.

### 2.6.2 Rückstellungen für Altersvorsorge

Die Rückstellungen für Altersvorsorge wurden nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen nach dem Teilwertverfahren auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 1,18% (Vorjahr: 1,24%) unter Zugrundelegung der aktuellen Sterbetafel AVÖ-PANG 2018 berechnet. Für Fälle in denen eine Rückdeckungsversicherung besteht, wurde das Deckungskapital inkl. Gewinnanteil als Rückstellungsbetrag angesetzt. Ein Fluktuationsabschlag wurde nicht berücksichtigt.

## 2.7 Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt. Die Verwohnung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird mit 1% p.a. vorgenommen. Bei den Baukostenfinanzierungsbeiträgen wird die Differenz zur höheren planmäßigen Abschreibung (> 1% p.a.) gegen zweckgebundene Rücklage gebucht, soweit eine solche besteht. Die Verwohnung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen.

## 2.8 Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Ab dem Jahr 2022 werden unter den sonstigen Forderungen keine gestundeten Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber mehr ausgewiesen. Es erfolgt eine Saldierung mit den korrespondierenden Verbindlichkeiten aus Finanzierungsbeiträgen dieser Wohnungswerber, da diese Verbindlichkeiten erst entstehen, soweit die Finanzierungsbeiträge tatsächlich einbezahlt wurden.

### **3 Erläuterungen zur Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung**

#### **3.1 Erläuterungen der Bilanz**

##### **3.1.1 Anlagevermögen**

###### **3.1.1.1 Entwicklung**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagenpiegel wie folgt dargestellt:

## Anlagenpiegel gem § 226 Abs 1 UGB

	Anstellungs- und Herstellungskosten						Kumulierte Abschreibungen						Wertberichtigungen				
	Stand am 01.01.2022 EUR	Zinsen EUR	Umtur- chungen EUR	Ablösung EUR	Stand am 31.12.2022 EUR	Zinsen EUR	Umbu- chungen EUR	Ablösung EUR	Abschreibungen (-) (Zurückerhebungen (+))	Stand am 31.12.2022 EUR	Buchwert 31.12.2022 EUR	Buchwert 01.01.2022 EUR					
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>																	
1. Bestandswerte und ähnliche Rechte	277.160,65	0,00	0,00	0,00	277.160,85	-277.160,83	0,00	0,00	0,00	0,00	-277.160,83	0,02	0,02	0,02			
2. Geduldige Anzahlungen	0,01	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
<b>II. Sachanlagen</b>	<b>277.160,65</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>277.160,85</b>	<b>-277.160,83</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-277.160,83</b>	<b>0,02</b>	<b>0,02</b>	<b>0,02</b>			
1. unbewohnte Grundstücke und Baulandstücksdeine Rechte	14.942.697,30	2.899.410,26	0,00	-2.893.237,14	-22.220,61	15.010.649,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.010.649,79	14.942.697,30				
2. Wohngebäude	453.100.528,77	1.586.304,49	0,90	395.631,77	0,00	455.282.565,03	\$2.362.470,93	0,00	1.507.657,03	0,00	0,00	3.137.479,73	-83.592.313,53	371.290.251,50	370.938.157,91		
3. unternehmenseigene Mittelgerüst	255.740.455,67	0,00	0,00	20.921.820,33	-4.911.773,13	271.750.598,24	-40.607.057,46	0,00	-2.082.718,26	554.740,94	-2.241.671,54	-44.376.566,32	257.373.931,9%	215.133.433,61			
4. sonstige Gebäude	16.686.331,64	0,00	0,00	0,00	0,00	36.187.331,64	-1.629.527,85	0,01	1.081.000	0,00	-310.945,31	-1.941.273,16	34.147.538,46	34.458.013,79			
5. nicht abgeschränkte Bauten	285.055.181,63	43.345.963,15*	948.013,62	-17.594.921,36	0,00	211.706.273,42	-4.600.591,33	0,00	575.081,23	0,00	-1.824.102,32	-5.883.702,42	325.822.521,00	281.350.590,30			
6. Bauvorbohrungskosten	2.236.351,43	1.393.171,54*	26.988,12	914.293,60	0,00	2.215.229,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.715.229,35	2.236.351,43		
7. Betriebe- und Geschäftsausstattung	3.469.617,35	125.122,87	0,00	0,00	-159.651,62	3.435.088,60	-1.223.417,57	0,00	3.00	159.650,23	-277.350,33	-1.341.117,47	2.093.971,13	2.146.139,98			
8. sonstige Sachanlagen	0,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
9. Gehaltete Abschreibungen	868.040,37	0,00	0,00	0,00	0,00	108.940,37	0,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	838.940,37	
<b>III. Finanzanlagen</b>	<b>1.052.441.299,96</b>	<b>49.448.972,33</b>	<b>975.911,74</b>	<b>0,00</b>	<b>-5.902.595,75</b>	<b>1.095.987.686,14</b>	<b>-130.426.864,84</b>	<b>9,00</b>	<b>0,00</b>	<b>714.391,17</b>	<b>-7.621.559,23</b>	<b>-137.534.072,90</b>	<b>918.453.613,24</b>	<b>912.014.434,72</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	284.140,89	0,00	0,00	0,00	0,00	284.140,89	-17.052,39	0,00	0,00	0,00	0,00	-17.692,39	256.444,50	256.444,50			
2. Ausleitungen an verbundene Unternehmen	1.223.923,43	0,00	0,00	0,00	0,00	1.223.923,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.223.923,43	1.223.923,43			
3. Beteiligungen	13.862.900,41	0,00	0,00	0,00	0,00	23.892.500,43	-15.846.150,43	0,00	0,00	0,00	0,00	-15.846.150,43	8.048.750,00	8.048.750,00			
4. Wertpapiere (Werterlöte) des Anlagevermögens	36,84	0,00	0,00	0,00	0,00	36,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36,54	36,54			
<b>Gesamtsumme</b>	<b>1.078.119.461,50</b>	<b>49.448.972,33</b>	<b>975.911,74</b>	<b>0,00</b>	<b>-5.902.595,75</b>	<b>1.121.605.868,08</b>	<b>-146.505.669,49</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>714.391,17</b>	<b>-7.821.589,23</b>	<b>-151.673.076,55</b>	<b>917.992.771,53</b>	<b>911.551.541,01</b>			

Dem Sachanlagevermögen sind folgende Grundwerte zugeordnet:

Sachanlagevermögen	Grundwert Aktuelles Wirtschaftsjahr	Grundwert Vor- jahr
2. Wohngebäude	43.748.885,79	42.050.657,12
3. unternehmenseigenes Miteigentum	37.661.012,91	36.164.176,46
4. sonstige Gebäude	5.045.082,67	5.045.082,67
5. nicht abgerechnete Bauten	30.373.617,81	29.285.165,92

### 3.1.1.2 Aktivierte Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Anlagen wurde im laufenden Geschäftsjahr 2021 ein Betrag in Höhe von € 975.911,74 (2021: € 736.279,09) an Zinsen und ähnlichen Aufwendungen aktiviert.

### 3.1.1.3 Wohnungsübereignungen und Verkäufe

Im Geschäftsjahr gab es insgesamt 30 Wohnungsübereignungen. Voraussetzung für die Übereignung ist das Vorliegen einer vertraglichen oder gesetzlichen Kaufoption und ein vom Mieter gestellter Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum.

### 3.1.1.4 Beteiligungen

Bezüglich der Beteiligungen kann folgende Übersicht gegeben werden:

Name und Sitz	Anteile in %	Eigenkapital in €	Jahresergebnis in €	Geschäfts-jahr
"Kompetenz" Wohnbau GesmbH	100%	557.322,34	269.653,76	2022
GPA Bosnia d.o.o., Sarajevo *)	100%	-2.548.440,41	74.603,07	2022
GPA PlanungsgesmbH	51%	437.608,34	115.201,03	2022
Gasometer Mall BeteiligungsgesmbH	50%	15.825.635,83	9.589,93	2022
Betreuungsgesellschaft mbH				
Waldmühle Rodaun	25%	308.835,14	32.721,69	2022

\*) Werte gemäß Jahresabschluss nach bosnischem Recht umgerechnet in € (Kurs 1,955)

### 3.1.2 Umlaufvermögen

#### 3.1.2.1 Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Fristigkeiten der Forderungen sind in der Bilanz dargestellt.

#### 3.1.2.2 Angaben zu Erträgen, die nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden

Bei den Erträgen, die nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden handelt es sich im Wesentlichen um Versicherungserträge in Höhe von € 176.245,13 (Vorjahr € 194.741,78).

### 3.1.3 Eigenkapital

Das Stammkapital ist zur Gänze einbezahlt.

### 3.1.3.1 Gewinnrücklagen

Die Differenz zwischen der Abschreibung der Baukosten und der Tilgung der Baudarlehen wird den Sonstigen Rücklagen zugeführt bzw. entnommen. Ebenso wird die Differenz zwischen der Abschreibung und der Verwöhnung der Baukostenfinanzierungsbeiträge gegen zweckgebundene Rücklage gebucht, soweit eine solche besteht.

#### Gewinnrücklagen gemäß § 10 Abs 6 WGG IVm § 222 Abs 2 UGB

Position	Stand 1.1.2022	erfolgs- neutrale Um- buchungen	Zuweisung Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung		Auflösung Zuweisung Minder- bildung	Auflösung Mehrtragung	Auflösung abgegan- gene Anlagen	Summe Rücklagen- bewegungen	erfolgswir- ksame Bewegungen außerhalb der zweck- gebundenen Rücklage	Stand 31.12.2022
			Zuweisung Mehrtragung	Auflösung Minder- bildung						
<b>Gewinnrücklagen</b>										
1. gesetzliche Vor Jahr	+37.500,00	-0,00	+37.500,00	-0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+37.500,00
2. zweckgebundene Rücklage für Kontendeckung (+/-) Mehrtragung (-/-) Mindertragung	+194.659.844,39	+0,00	+194.659.844,39	+0,00	+0,00	+0,00	+1.209.676,57	-652.494,05	+11.533.076,39	+0,00
Mehrtragung	+184.205.829,89	+0,00	+184.205.829,89	+0,00	+0,00	+0,00	-1.131.381,32	-1.050.895,22	+10.654.014,50	+0,00
Vor Jahr	-558.326,22	+0,00	-558.326,22	+0,00	+0,00	+0,00	+219.253,79	-246.104,27	-26.450,48	+0,00
Mindertragung	-863.599,96	+0,00	-863.599,96	+0,00	+0,00	+0,00	+255.041,93	-244.767,19	+10.274,74	+0,00
Vor Jahr	+5.220.350,37 (1)	+0,00	+5.220.350,37	+0,00	+0,00	+0,00	+143,39	+0,00	-91.958,70	+0,00
Mehrverwaltung	+5.311.458,38 (1)	+0,00	+5.311.458,38	+0,00	+0,00	+0,00	+470,34	+0,00	-91.588,35	+0,00
Vor Jahr	+198.221.849,54	+0,00	+198.221.849,54	+0,00	+12.395.390,40	+0,00	+219.253,79	-246.104,27	-1.301.635,27	-652.494,05
Zwischenbilanzsumme Pt 2.	+178.644.668,31	+0,10	+178.644.668,31	+0,10	+12.395.390,40	+0,00	+219.253,79	-246.104,27	-1.301.635,27	-652.494,05
Vor Jahr	+89.882.780,04 (2)	+0,00	+89.882.780,04	+0,00	+0,00	+0,00	+12.395.390,40	+0,00	+122.979,67	-1.050.895,22
3. setzungsmäßige	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00
Vor Jahr	+77.811.652,57 (2)	+0,00	+77.811.652,57	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00
4. andere	+285.142.129,58	+0,00	+285.142.129,58	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00
Vor Jahr	+265.497.840,86	+0,00	+265.497.840,86	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00
Summe GewinnRL	+11.099.605,61 (2)	+0,00	+11.099.605,61	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00
Vor Jahr	-11.099.605,61 (2)	+0,00	-11.099.605,61	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00
Bilanzgewinn	+12.073.752,49 (2)	+0,00	+12.073.752,49	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00
Vor Jahr	+11.099.605,61 (2)	+0,00	-11.099.605,61	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00
Zuweisung L1 / Aufzuweisung (+/-) Gewinnrücklagen mit Gewinn- und Verlustrechnung	+11.099.605,61 (2)	+0,00	+11.099.605,61	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00
Vor Jahr	+12.073.752,49 (2)	+0,00	+12.073.752,49	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00

- (1) Bewertungsreserve nach WRN 2001: jährliche Auflösung in Höhe der Minderverwöhnung entsprechend der Buurechtsdauer  
(2) Zuweisung Bilanzgewinn Vor Jahr

### **3.1.4 Rückstellungen**

Die Rückstellungen werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt, der bestmöglich geschätzt wird. Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Personalkostenrückstellungen mit € 717.313,80 (Vorjahr: € 733.765,28).

#### **3.1.4.1 Steuerabgrenzungen**

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

### **3.1.5 Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

In den Zwischenkrediten ist eine Finanzierung in Höhe von € 2,0 Mio. (Vorjahr: € 2,0 Mio.) der Mutter GPA Privatstiftung enthalten.

Verbindlichkeitspiegel	laut Bilanz	Restlaufzeit zu 1 Jahr	Restlaufzeit bis 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit von 5 Jahren	davon dinglich besichert	Art der Sicherung
Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	2022 Vorjahr	519.334.008,37 466.881.830,86	19.564.286,62 15.438.632,26	67.701.058,20 67.894.971,25	432.068.663,55 383.548.227,35	519.334.008,37 466.881.830,86
Finanzierungsbeiträge der Wohnungswarter	2022 Vorjahr	141.297.189,36 137.868.776,48		141.297.189,36 137.868.776,48	0,00 0,00	Pfandrecht Pfandrecht
Zwischenkredite	2022 Vorjahr	25.142.725,16 60.125.529,97	14.695.942,32 44.868.181,73	10.369.584,02 15.154.739,02	77.198,82 102.609,22	0,00 0,00
Darlehen schriftiger Art	2022 Vorjahr *	6.219.395,07 7.461.339,49	1.405.605,65 1.308.599,94	3.111.758,46 3.178.740,86	1.702.030,96 2.973.998,69	0,00 0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwältern	2022 Vorjahr	29.542.520,71 0,00	29.542.520,71 0,00		0,00 0,00	0,00 0,00
Verbindlichkeiten aus dem Grundstückverkehr	2022 Vorjahr	1.004.722,13 1.004.722,13	1.004.722,13 1.004.722,13		0,00 0,00	0,00 0,00
Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	2022 Vorjahr	3.921.475,57 8.098.742,68	3.921.475,57 8.098.742,68		0,00 0,00	0,00 0,00
Kautionen	2022 Vorjahr	6.503,08 9.268,21	0,00 0,00		6.503,08 9.268,21	0,00 0,00
Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	2022 Vorjahr	30.900.757,37 25.916.158,50	4.824.464,37 2.946.556,41	26.076.293,00 22.969.802,09	0,00 0,00	0,00 0,00
Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	2022 Vorjahr	1.465.925,35 1.719.144,09	1.465.925,35 1.719.144,09	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	2022 Vorjahr	356.057,75 169.663,20	356.057,75 169.663,20		0,00 0,00	0,00 0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2022 Vorjahr	6.422,16 12.541,97	6.422,16 12.541,97	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbündeten Unternehmen	2022 Vorjahr	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
sonstige Verbindlichkeiten	2022 Vorjahr	1.058.927,64 1.248.902,42	1.058.927,64 948.282,48	0,00 300.619,94	0,00 0,00	0,00 0,00
Summe	2022 Vorjahr	760.256.629,72 710.516.620,00	77.846.350,27 76.515.066,89	107.258.693,68 109.498.673,16	575.151.585,77 524.502.879,95	519.334.008,37 466.881.830,86

### **3.1.6 Gesondert anzugebende Verpflichtungen**

Gemäß § 238 (1) Z 14 UGB werden die von den Mietern zu tragenden Baurechtszinsen des Folgejahres € 785.029,- betragen. In den nächsten 5 Jahren werden die Baurechtszinsen unter Zugrundelegung eines Indizes von 2,2% voraussichtlich € 4.101.696,- betragen.

Die Verpflichtung aus Mietverträgen wird sich voraussichtlich wie folgt entwickeln:

	im folgenden Geschäftsjahr €	in den folgenden 5 Geschäftsjahren €
Miete Büroräumlichkeiten	116.836	608.029
Miete Kopierer	29.188	151.894

### **3.1.7 Ausweisungen unter dem Bilanzstrich**

#### **Haftungsverhältnisse gem. § 199 UGB**

Die Haftungen betreffen Eigenmittlersatzdarlehen in Höhe von € 10.736.289,26

#### **Stand finanzieller Verpflichtungen gem. § 237 (1) Z 2 UGB**

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen gemäß § 237 (1) Z 2 UGB betreffen aufschiebend bedingt rückzahlbare Zuschüsse (§ 7 (1) Z 1a Wohnbauförderung Land NÖ) und betragen € 4.208.873,14 (Vorjahr € 4.055.487,57). Diese Zuschüsse werden im Jahr des Zuflusses als Umsatzerlöse unter der Position "Zuschüsse" ausgewiesen und betragen im Abschlussjahr € 1.134.634,10 (Vorjahr: € 1.127.610,78). Die aufwandsmäßige Erfassung der Rückzahlungsverpflichtung erfolgt ab Beginn der Rückzahlungsverpflichtung und im Ausmaß der jährlichen Rückzahlung und beträgt im Abschlussjahr € 981.248,53 (Vorjahr: € 803.543,18).

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

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

### **3.1.9 Art, Zweck und finanzielle Auswirkungen der nicht in der Bilanz ausgewiesen 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.

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

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen wurden 2022 unter marktüblichen Bedingungen abgeschlossen.

### **3.1.11 Derivative Finanzinstrumente**

Der im Vorjahr angeführte Optionsvertrag wurde nicht verlängert und ist Mitte 2022 ausgelaufen.

### **3.1.12 Treuhandkonten**

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt die Gesellschaft über treuhändig gehaltene Bankguthaben aus Käutionen in Höhe von € 118.116,73 (Vorjahr: € 1.528.796,28).

### **3.2 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt und weist folgende Umsätze aus:

Tätigkeitsbereich	Geschäftsjahr	Vorjahr
Hausbewirtschaftung	69.239.971,48	66.013.409,23
Grundstücksverkehr	632,20	4.348.642,35
Betreuung	1.424.342,71	1.399.055,72
Gesamt	<u>70.664.946,39</u>	<u>71.761.107,30</u>

#### **3.2.1 Aufwendungen für Abfertigungen**

In den Aufwendungen für Abfertigungen sind Abfertigungsaufwendungen iHv € -137.579,44 (Vorjahr € -253.593,31) enthalten. Davon entfielen € -10.528,48 auf die Geschäftsführung und € -127.050,96 auf die Angestellten.

#### **3.2.2 Auflösung und Zuweisung sonstiger Rücklagen**

Details dazu siehe Tabelle unter Kapitel 3.1.3.1. (Gewinnrücklagenspiegel).

#### **3.2.3 Aufwendungen für den Abschlussprüfer**

Das Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses bestimmt sich nach den vom Revisionsverband festgelegten Kostensätzen. Das erwartete Honorar iHv € 96.000,00 wird nicht an den Abschlussprüfer sondern an den Revisionsverband geleistet. Vom Abschlussprüfer wurden sonst keine Leistungen bezogen. Darüberhinaus wurden keine Beratungsleistungen des Verbandes in Anspruch genommen.

### **4 Sonstige Angaben**

#### **4.1 Organe der Gesellschaft**

Organe der Gesellschaft gemäß § 5 des Gesellschaftsvertrages sind  
die Geschäftsführung,  
der Aufsichtsrat und  
die Generalversammlung.

##### **4.1.1 Geschäftsführung**

Es wurden keine Vorschüsse und Kredite an Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates gewährt. Die Aufschlüsselung der Bezüge der Geschäftsführer gem. § 239 (1) Z3 UGB entfällt gem. §242 (4) UGB, weil die Geschäftsführung aus weniger als drei Personen besteht.

Im Jahr 2022 waren folgende Gesamtkontrahenten bestellt:

**Vertretungsbefugnis**

Die Generalversammlung kann sowohl selbständig als auch gemeinsam zeichnungs- und vertretungsberechtigte Geschäftsführer, sowie Geschäftsführer, die gemeinsam mit Prokuren zeichnungsberechtigt sind, bestellen.

**4.1.2 Aufsichtsrat**

Dieser besteht aus folgenden Mitgliedern (mit einer vierjährigen Funktionsdauer gemäß § 9 des Gesellschaftsvertrages):

Zur Erfüllung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat gemäß § 2 Abs. 2 der Geschäftsanweisung aus seinen Mitgliedern einen Prüfungs-, einen Bau- und einen Wohnungsausschuss gebildet.

**4.1.3 Generalversammlung**

Im Geschäftsjahr 2022 fanden am 09.03.2022 und am 21.12.2022 ordentliche Generalversammlungen statt.

**4.2 Organisation des Geschäftsbetriebes**

Gem. § 239 (1) Z1 UGB wurden während des Geschäftsjahres 2021 durchschnittlich folgende Zahl an Dienstnehmern beschäftigt:

Geschäftsführung	2
Angestellte	84
Gesamt	<u>86</u>

Zusätzlich standen 14 Vollzeit und 5 (geringfügig beschäftigte) Hausbesorger im Arbeitsverhältnis.

**4.3 Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres**

Im letzten Jahr kam es zu massiven Zinserhöhungen, die seitens der EZB verlautbart wurden und Einfluss auf die Finanzierung von Neubauprojekten haben wird. Weiters bleibt abzuwarten, ob ein allfälliger Mietpreisdeckel von der Regierung erlassen wird, der möglicherweise den finanziellen Spielraum für künftige Instandhaltungsinvestitionen einschränken würde.

#### **4.4 Gewinnverwendungsvorschlag**

Die Geschäftsführung empfiehlt, vom Jahresgewinn in Höhe von € 10.437.159,20 einen Betrag in Höhe von € 2.625,00 auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von € 10.434.534,20 der anderen Rücklage zuzuführen.

Wien, am 26.09.2023

Die Geschäftsführung:

## **Bestätigungsvermerk**

### **Bericht zum Jahresabschluss**

#### **Prüfungsurteil**

Ich habe den Jahresabschluss der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach meiner Beurteilung entspricht der beigelegte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31.12.2022 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.

#### **Hervorheben eines Sachverhaltes**

Ich mache auf die Angabe unter Punkt 3.1.7. im Anhang des Jahresabschlusses aufmerksam, welche die sonstigen finanziellen Verpflichtungen gemäß § 237 Abs 1 Z 2 UGB beschreibt. Mein Prüfungsurteil ist nicht modifiziert in Bezug auf diesen Sachverhalt.

**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 Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit 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 aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, plane Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führe sie durch und erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Ich gewinne ein Verständnis von 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 Kontrollsystems 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 Unternehmensaktivität 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 Unternehmensaktivität 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 Unternehmensaktivität zur Folge haben.
- Ich beurteile die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden 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, 18.10.2023