

# ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND

---

Mitgliedsnummer: W-43

## A U S Z U G

gemäß § 28 Abs 8 WGG aus dem **Prüfungsbericht Nr. 12.535** vom **16.09.2024** über die regelmäßige gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres **2023** der

**"Heimbau", Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft  
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

**Eichenstrasse 2  
1120 Wien**

1. Ergebnis der Prüfung des Geschäftsjahres 2023:

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) Mitglieder des Vorstandes im Zeitpunkt der Prüfung:

b) Mitglieder des Aufsichtsrates im Zeitpunkt der Prüfung:

3. Die Vereinigung verwaltete zum Bilanzstichtag 31.12.2023 insgesamt 11.804 Wohnungen.

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

2021:	220
2022:	244
2023:	0

**ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER  
BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND**

---

Mitgliedsnummer: W-43

5. Eigenkapitalanteil gemäß § 7 Abs 6 WGG (Reservekapital):	5.482.980,67
--	--------------

Anlagen:

Jahresabschluss zum 31.12.2023 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)  
Bestätigungsvermerk

Corporate-Governance-Bericht gemäß § 2b GRVO

## Corporate Governance Bericht Geschäftsjahr 2023

### Wirtschaftliche Eigentümer

Gemäß § 2 Z 1 lit b) sublit cc) WiReG gelten jene natürlichen Personen, welche der obersten Führungsebene angehören als wirtschaftliche Eigentümer, sofern keine Anhaltspunkte vorliegen, dass die Gesellschaft direkt oder indirekt unter der Kontrolle einer oder mehrerer anderer natürlichen Personen steht. Subsidiär sind deshalb die Vorstandsmitglieder als wirtschaftliche Eigentümer anzuführen:

Art: Angehöriger der Führungsebene	Treuhandschaft: Nein
Art: Angehöriger der Führungsebene	Treuhandschaft: Nein
Art: Angehörige der Führungsebene	Treuhandschaft: Nein

### Zusammensetzung des Vorstands

Obmann bis 12. Juli 2023, im Vorstand von 26 Juni 1997 bis 12. Juli 2023
Obmann seit 12. Juli 2023, bis dahin Obmannstellvertreter, im Vorstand seit 23. Juni 2008
Obmannstellvertreter seit 12. Juli 2023, bis dahin Mitglied, im Vorstand seit 28. Juni 2012
Mitglied des Vorstands seit 12. Juli 2023, erstmalige Bestellung

Unbeschadet der Gesamtverantwortlichkeit des Vorstands, welche(r) sich vorrangig auf die strategische Gesamtführung des Unternehmens konzentriert, verteilt der Vorstand die Aufgabengebiete unter seinen Mitgliedern laut beiliegender Geschäftsverteilung (Beilage 1).

Die Vorstände sind in weiteren Unternehmen wie folgt tätig:

Geschäftsführer "Eisenhof" Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.
Aufsichtsratsmitglied Donau-City - Wohnbau AG Gemeinnützige Aktiengesellschaft
Prokurist "Eisenhof" Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.
Geschäftsführerin "Eisenhof" Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.

An den Vorstand wurden (unter Berücksichtigung der ehemaligen Mitglieder des Vorstands bzw. deren Hinterbliebenen) im Geschäftsjahr insgesamt Bezüge (inkl. der Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie der vom Entgelt abhängigen Abgaben, Pflichtbeiträge und Rückstellungen) i.H.v. € 1.165.158,72 geleistet. Gemäß Abschnitt 13 des Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen sind in diesen Gesamtbezügen ebenfalls die Aufwendungen für Altersversorgung enthalten, da auch jene Bezüge einzurechnen sind, die nicht ausgezahlt wurden, sondern in Ansprüche anderer Art umgewandelt wurden oder zur Erhöhung anderer Ansprüche verwendet werden. Dies gilt auch für Leistungen, die für den Fall der Beendigung der Vorstandstätigkeit zugesagt und im Laufe des Geschäftsjahres gewährt worden sind.

#### Zusammensetzung des Aufsichtsrats

- | Vorsitzender
- | Vorsitzender-Stellvertreterin
- | Mitglied
- | Mitglied
- | Mitglied
- | Mitglied

Der Aufsichtsrat hat folgende Ausschüsse gebildet:

Bau-, Planungs und Erhaltungsausschuss:

- | Vorsitzender
- | Mitglied
- | stellvertretendes Mitglied

- | Vorsitzende
- | Mitglied
- | stellvertretendes Mitglied

Der Aufsichtsrat erhielt im Geschäftsjahr insgesamt Vergütungen i.H.v. € 29.298,00.

#### Maßnahmen zur Gleichstellungsförderung von Frauen

Die "Heimbau" Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung hatte im Geschäftsjahr 14,5 Arbeiter (Hausbesorger bzw. Hausbetreuer) beschäftigt, davon 7,5 weibliche und 7 männliche. Die Einstellung und Entlohnung erfolgt nach den entsprechenden, diesen Beschäftigungsverhältnissen zugrundeliegenden, gesetzlichen Bestimmungen und Lohnstarifen, auf welche der Vertragsabschluss Anwendung findet. Dadurch ist die Gleichstellung von Frauen und Männern gewährleistet.

Die Entlohnung der Angestellten erfolgt auf Grundlage des Kollektivvertrags für die Angestellten der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft Österreichs, mit der Bereitschaft zur Überzahlung aufgrund der Qualifikation, gleichermaßen für Frauen wie für Männer. Die Genossenschaft hatte im Geschäftsjahr durchschnittlich folgenden Beschäftigtenstand:

	insgesamt	davon weiblich	davon männlich
Angestellte in Karenz	2,5	2,5	0,0
Sachbearbeitung	43,5	27,0	16,5
Abteilungsleitung-Stv.	4,5	1,5	3,0
Abteilungsleitung	6,5	2,5	4,0
Prokura	0,5	0,5	0,0
Vorstand	3,0	0,5	2,5
Angestellte	60,5	34,5	26,0

Hinsichtlich der Zusammensetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats der Heimbau wird auf die bereits gemachten Ausführungen unter diesen Punkten verwiesen.

Spezielle Programme, Beauftragte oder Gremien zur Gleichstellungsförderung von Frauen sind im Unternehmen nicht eingerichtet.

**Bekennung zu einem in Österreich allgemein anerkannten Corporate Governance Kodex**

Die Heimbau, bekennt sich zum **Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen**. Der aktuelle Kodex ist auf der website des Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband unter <https://www.gbv.at/Verband/CorporateGovernance/> öffentlich zugänglich. Der Vorstand erklärt, dass dem vorgenannten Kodex entsprochen wurde.

Der Bericht wurde gemäß § 2b Gebärungsrichtlinienverordnung (GRVO) und auf Grundlage des Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen (i.d.F. 12/2020) am 29. Mai 2024 aufgestellt.

# Geschäftsverteilung

für den  
der

Vorstand  
“Heimbau“  
Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft  
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Unbeschadet der Gesamtverantwortlichkeit des Vorstands, welcher sich vorrangig auf die strategische Gesamtführung des Unternehmens konzentriert, verteilt der Vorstand folgende Aufgabengebiete unter seinen Mitgliedern:

- Grundstücksbeschaffung		
- Projektvorbereitung Neubau rechtlich		
- Projektvorbereitung Neubau kaufmännisch		
- Projektvorbereitung Neubau technisch und technische Leistungen sowie Projektmanagement Neubautätigkeit		
- Hausverwaltung Übergang vom Neubau in die Hausverwaltung		
- Hausverwaltung Projektvorbereitung und Objektbetreuung rechtlich		
- Hausverwaltung Projektvorbereitung und Objektbetreuung kaufmännisch		
- Hausverwaltung Projektvorbereitung und Objektbetreuung technisch		
- Vertragswesen mit Mietern und Wohnungseigentümern im Rahmen der Hausverwaltung, Wohnungsvergabe und Übereignung		
- Wohnungsvergabe Neubau und Wiedervermietung		
- Sofortige Übertragung ins Wohnungseigentum		
- Nachträgliche Übertragung ins Wohnungseigentum		
- Rechnungswesen inkl. Kalkulation und Budgetierung		
- Personal		
- Marketing		
- EDV		
- Sanierung Gemeinde Wien (im Auslaufen)		

Über die vorgesehene Stellvertretungsregelung hinaus vertreten einander die Vorstandsmitglieder bedarfsbedingt bzw. nach Abstimmung wechselseitig.

Die Geschäftsverteilung wurde vom Aufsichtsrat in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat der Heimbau vom 04.09.2023 genehmigt.

# Jahresabschluss und Lagebericht

2023

„Heimbau“

Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft  
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
1120 Wien, Eichenstraße 2

# INHALTSVERZEICHNIS

## JAHRESABSCHLUSS 2023

Bilanz zum 31.12.2023	1
Gewinn- und Verlustrechnung 2023	2
Anhang zum Jahresabschluss 2023	3
1. Erläuterung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	3
2. Erläuterung zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung	6
2.1. Erläuterung zur Bilanz zum 31.12.2023	6
2.2. Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung 2023	14
3. Sonstige Angaben	16
3.1. Organe und Arbeitnehmer	16
3.2. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres	16
3.3. Gewinnverwendung	16

## LAGEBERICHT

1. Erfüllung des Genossenschaftszwecks	17
2. Darstellung des Geschäftsverlaufs	17
3. Darstellung der Lage	19
3.1. Vermögens- und Kapitalslage	19
3.2. Kennzahlen nach § 23 und § 24 Unternehmensreorganisationsgesetz	20
3.3. Liquidität und Geldflussrechnung	21
3.4. Berichterstattung zu Finanzierungsinstrumenten	22
3.5. Ertragslage	23
4. Die voraussichtliche Entwicklung	28



Get more from your IBM. Write: VLSI Technology, Inc., 10000 E. 15th Ave., Denver, CO 80231.

AKTIVA		31.12.2023	31.12.2022	PASSIVA	31.12.2023	31.12.2022
A. ANLAGEVERMÖGEN		€ 748.219.265,46	€ 729.387.581,70	A. EIGENKAPITAL	€ 385.445.174,94	€ 372.560.496,18
I. Sachanlagen		€ 748.106.797,71	€ 729.276.113,95	I. Gesamtbetrag der Geschäftsanteile	€ 913.180,20	€ 898.726,80
1. unbebaute Grundstücke	€ 42.941.655,18	€ 38.018.769,55				
2. Wohngebäude	€ 319.868.838,25	€ 132.255.082,67				
3. unternehmensfremdes Mitigentum	€ 112.313.883,45	€ 306.332.609,47				
4. nicht abgerechnete Bauten	€ 268.540.362,97	€ 250.012.738,33				
5. Bauvorbereitungskosten	€ 2.118.402,89	€ 1.774.936,65				
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	€ 1.059.482,96	€ 880.977,27				
7. geleistete Anzahlungen	€ 1.264.172,01	€ 0,00				
II. Finanzanlagen		€ 112.467,75	€ 112.467,75			
1. Beteiligungen	€ 112.467,75	€ 112.467,75				
B. UMLAUFVERMÖGEN		€ 91.104.162,61	€ 92.020.502,76	B. RÜCKSTELLUNGEN	€ 9.639.361,23	€ 7.609.890,88
I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen				1. Rückstellungen für Abfertigungen	€ 3.220.941,00	€ 2.710.083,00
1. unbebaute Verkaufsgrundstücke	€ 11.984.251,07	€ 3.496.533,29		2. Rückstellungen für Altersvorsorge	€ 2.278.602,00	€ 2.103.547,00
2. nicht abgerechnete fertige Erwerbshäuser	€ 7.072.246,29	€ 3.254.376,39		3. Rückstellungen für Baulastigkeit	€ 1.278.173,04	€ 185.376,96
3. nicht abgerechnete unterliege Erwerbshäuser	€ 55.413,53	€ 73.884,73		4. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	€ 1.514.063,75	€ 1.365.840,35
4. Bauvorbereitungskosten	€ 4.309.738,76	€ 0,00		5. sonstige Rückstellungen	€ 1.393.581,44	€ 1.245.043,57
II. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände		€ 7.205.966,43	€ 32.726.222,42	C. VERBINDLICHKEITEN	€ 452.658.512,84	€ 449.750.244,79
Forderungen aus dem Grundstücksverkehr		€ 1.507.263,37	€ 1.739.012,28	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	€ 32.633.128,15	€ 20.188.766,73
Forderungen aus dem Grundstücksverkehr		€ 2.712.382,00	€ 27.416.375,25	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	€ 426.025.384,69	€ 429.562.478,04
Forderungen aus der Hausbewirtschaftung		€ 318.205,40	€ 242.683,45			
Forderungen aus der Hausbewirtschaftung		€ 0,00	€ 0,00			
Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung		€ 1.529.288,59	€ 1.111.536,77			
Forderungen aus der Betreuungstätigkeit		€ 1.284.094,52	€ 1.228.006,64			
Forderungen aus der Betreuungstätigkeit		€ 955.793,87	€ 955.793,87			
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		€ 103.962,71	€ 0,00			
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände		€ 1.256.033,21	€ 2.777.818,31			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		€ 71.915.945,11	€ 55.797.747,05			
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		€ 8.424.521,64	€ 8.521.448,09			
Haftungsverhältnisse gemäß § 159 UGB		€ 847.747.946,71	€ 829.929.532,55			

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2023**

Genossenschaft Bau-, Wohnanlagen-  
und Sicherungsgenossenschaft  
mbH, Genossenschaft m.b.H.

	2023	2022
<b>1. Umsatzerlöse</b>	€ 65.906.459,81	€ 56.469.090,64
a) Mieten/Nutzungsentgelte	€ 57.303.438,09	€ 51.158.085,92
b) Verwohnung der Finanzierungsbeiträge	€ 1.514.054,96	€ 1.506.311,16
c) Zuschüsse	€ 0,00	€ 2.601,12
d) aus der Betreuungstätigkeit	€ 3.476.173,71	€ 2.168.703,40
e) aus sonstigen Betriebsleistungen	€ 111.616,29	€ 1.209.152,75
f) aus dem Verkauf von Grundstücken	€ 3.399.524,08	€ 0,00
- davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens	€ 20.566,00	€ 0,00
- davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum	€ 3.378.958,08	€ 0,00
g) übrige	€ 101.652,68	€ 424.236,29
<b>2. aktivierte Eigenleistungen</b>	€ 1.682.648,21	€ 1.694.083,33
<b>3. sonstige betriebliche Erträge</b>	€ 3.848.235,65	€ 25.083.209,16
a)		
Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen	€ 0,00	€ 22.184.482,39
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	€ 29.849,88	€ 37.559,26
c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	€ 3.757.312,38	€ 2.853.710,09
d) übrige	€ 61.073,39	€ 7.457,42
<b>4. verrechenbare Kapitalkosten</b>	€ -5.692.906,49	€ -3.978.524,29
<b>5. Instandhaltungskosten</b>	€ -9.259.717,94	€ -5.925.497,94
<b>6. Personalaufwand</b>	€ -6.824.978,37	€ -5.418.985,52
a) Gehälter	€ -4.703.079,25	€ -4.204.109,70
b) soziale Aufwendungen	€ -494.781,89	€ 114.086,18
davon für Altersversorgung	€ -402.159,40	€ 205.663,66
aa) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	€ -514.886,86	€ -288.885,41
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozial-abgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	€ -1.082.932,37	€ -1.006.201,59
c) Kosten der Organe	€ -29.298,00	€ -33.875,00
<b>7. Abschreibungen</b>		
a) auf Sachanlagen	€ -7.389.739,54	€ -7.161.776,44
<b>8. Betriebskosten</b>	€ -19.145.775,44	€ -14.820.419,52
<b>9.</b>		
<b>Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens</b>	€ -1.354.188,97	€ 0,00
- davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens	€ -18.471,20	€ 0,00
- davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum	€ -1.335.717,77	€ 0,00
<b>10. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	€ -9.998.615,50	€ -10.553.335,73
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	€ -8.171.826,47	€ -8.882.268,12
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	€ -1.354.530,98	€ -1.075.271,16
c) übrige	€ -472.258,05	€ -595.796,45
<b>11. Zwischensumme aus 1. - 10.</b>	€ 11.771.421,42	€ 35.387.843,69
<b>12. Erträge aus Beteiligungen</b>	€ 3.936,37	€ 3.936,37
<b>13. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	€ 1.129.014,52	€ 20.486,26
<b>14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	€ -34.146,95	€ -201.445,57
<b>15. Zwischensumme 12. - 14.</b>	€ 1.098.803,94	€ -177.022,94
<b>16. Ergebnis vor Steuern</b>	€ 12.870.225,36	€ 35.210.820,75
<b>17. Ergebnis nach Steuern</b>	€ 12.870.225,36	€ 35.210.820,75
<b>18. Jahresüberschuss</b>	€ 12.870.225,36	€ 35.210.820,75
<b>19. Zuweisung zu Gewinnrücklagen</b>	€ -2.670.440,03	€ -4.812.769,42
<b>20. Bilanzgewinn</b>	€ 10.199.785,33	€ 30.398.051,33

## ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2023

### 1. Erläuterung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Es 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. Erkennbare Risiken und drohende Verluste wurden berücksichtigt.

Bisher angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

#### Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet.

Im Rahmen der Herstellungskosten werden grundsätzlich - neben den Einzelkosten - auch anteilige Gemeinkosten sowie soziale Aufwendungen im Sinne des § 203 Abs. 3 Unternehmensgesetzbuch (UGB) sowie Fremdkapitalzinsen und ähnliche Aufwendungen im Sinne des § 203 Abs. 4 UGB, soweit diese auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, als Herstellungskosten aktiviert.

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und sind nicht als Passivposten ausgewiesen. Handelt es sich jedoch um Zuschüsse, welche in Verbindung mit einem "Kletterdarlehen" gemäß der 36. Verordnung vom 26. August 1992 oder gemäß § 2a der 28. Verordnung vom 3. Mai 1995 zum Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG) 1989 gewährt wurden, erfolgt keine Verminderung der Herstellungskosten, sondern ein Ausweis unter Darlehen sonstiger Art, die linear nach § 2 Z 6 i.V.m. § 14 Abs 4 WWFSG 1989 um 5 % p.a. vermindert werden.

Die Abschreibung wird von den Gesamtherstellungskosten - abzüglich eventueller Zuschüsse - vorgenommen; diese beträgt bei Mietwohnhäusern und beim unternehmenseigenen Miteigentum, falls nachträglich Wohnungseigentum begründet wurde 1 %, bei anderen unternehmenseigenen Einheiten in Eigentumsobjekten 2 %. Ein Altobjekt wird mit 3,33 % abgeschrieben. Baurechtsobjekte werden auf Baurechtsdauer abgeschrieben. Bei bereits bezogenen, noch nicht abgerechneten Bauten wurden für die Berechnung der Abschreibung die voraussichtlichen Baukosten zugrunde gelegt - eine Aufrollung erfolgt anlässlich Endabrechnung.

#### Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

#### Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen

Die zur Veräußerung bestimmten Sachanlagen wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet.

Im Rahmen der Herstellungskosten werden grundsätzlich, neben den Einzelkosten auch anteilige Gemeinkosten sowie soziale Aufwendungen im Sinne des § 203 Abs. 3 UGB sowie Fremdkapitalzinsen und ähnliche Aufwendungen im Sinne des § 203 Abs. 4 UGB, soweit diese auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, als Herstellungskosten aktiviert.

#### Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände

Diese wurden mit dem Nennwert angesetzt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt. Eine Pauschalwertberichtigung wurde nicht gebildet. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden nunmehr gemäß § 225 Abs. 3 UGB gesondert und direkt in der Bilanz ausgewiesen.

### **Rechnungsabgrenzungsposten**

Diese betreffen vor allem Aufwertungsbeträge für Finanzierungsbeiträge gemäß Wohnrechtsnovelle (WRN) 2000 zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) (Sonderposten gemäß § 39 Abs. 28 WGG). Sie werden mit 1 % p.a. - analog den entsprechenden Finanzierungsbeiträgen - aufgelöst. In geringerem Maße werden hier auch Abgrenzungen von Zinsen und Verwaltungskosten ausgewiesen.

### **Eigenkapital**

Die Geschäftsguthaben werden gemäß Bilanzgliederungsverordnung (BGVO) in der Fassung BGBl. II Nr. 437/2016 als Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile ausgewiesen.

Hier wird nunmehr auch die zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung gemäß § 10 Abs. 6 WGG als Differenz zwischen Abschreibung der Baukosten und Entschuldung aus den jeweiligen Finanzierungskomponenten der Baukosten (Finanzierungsbeiträge, Darlehen, eventuell Zuschüsse in Verbindung mit einem Kletterdarlehen) ausgewiesen. Die Differenz ergibt sich, da die Laufzeit der Fremdfinanzierungen (mit Ausnahme der Finanzierungsbeiträge) regelmäßig kürzer ist, als die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Anlagevermögens. Die dadurch entstehenden unbaren Gewinne (bzw. Verluste - in der Regel nach Auslaufen der Fremdfinanzierungen) werden der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung zugeführt (bzw. entnommen) - vgl. dazu auch die Ausführungen unter Verbindlichkeiten.

### **Rückstellungen**

Die Rückstellungen wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt, der bestmöglich geschätzt wurde. Die Rückstellungen für Ansprüche aus Abfertigungen, Jubiläumsgeldern und Pensionszusagen wurden - gemäß § 211 Abs. 1 UGB i.d.F. des RÄG 2014 - nach anerkannten versicherungs-mathematischen Grundsätzen gebildet. Den Berechnungen liegt das Teilwertverfahren unter Anwendung der AVÖ 2018-P (bis 2017 AVÖ 2008-P) Rechnungsgrundlagen für die Pensionsversicherung auf Basis der aktuellen Sterbetafel zugrunde. Der aus der Rechnungsgrundlagenumstellung resultierende Änderungsbetrag wurde im Geschäftsjahr 2018 zur Gänze aufwandswirksam erfasst.

Die Abfertigungsrückstellung wurde auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 1,56 % (Vorjahr 1,50 %) und durchschnittlichen jährlichen Gehalts- bzw. Lohnsteigerungen von 4,47 % (Vorjahr 3,84 %) für Angestellte bzw. 3,60 % (Vorjahr 2,95 %) - bei Hausbesorgern - und 3,58 % (Vorjahr 2,94 %) - bei Hausbetreuern - für Arbeiter ermittelt.

Die Rückstellung für Jubiläumsgelder wurde auf Grundlage eines Rechnungszinssatzes von 1,67 % (Vorjahr 1,56 %) und einer durchschnittlichen jährlichen Gehaltssteigerung von 4,47 % (Vorjahr 3,84 %) für Angestellte gebildet.

Die Rückstellungen für Altersvorsorge wurden mit einer 1,73 %-igen Verzinsung (Vorjahr 1,64 %) und durchschnittlichen Pensionszuschusssteigerungen i.H.v. 3,44 % (Vorjahr 2,80 %) bzw. 2,89 % (Vorjahr 2,32 %) p.a. angenommen.

### **Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt. Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden nunmehr gemäß § 225 Abs. 6 UGB gesondert und direkt und für diese Posten auch insgesamt in der Bilanz ausgewiesen.

Die Verwohung der Grundstücks- und Baukostenfinanzierungsbeiträge wird mit 1 % p.a. vorgenommen. Die Verwohung der Grundkostenbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen. Sie bleibt abzüglich Leerstellungen erfolgswirksam. Die Differenz zwischen Abschreibung und Verwohung der Baukostenbeiträge wird der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung entnommen.

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens, welche nicht von den Herstellungskosten abgesetzt wurden, sind als Darlehen sonstiger Art ausgewiesen. Hier handelt es sich um Zuschüsse, die in Verbindung mit einem "Kletterdarlehen" gemäß der 36. Verordnung vom 26. August 1992 oder gemäß § 2a der 28. Verordnung vom 3. Mai 1995 zum WWFSG 1989 gewährt wurden. Es erfolgt eine lineare Verminderung um 5 % p.a.. Die Differenz zur niedrigeren Abschreibung wird der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung zugeführt.

**Umsatzerlöse**

Neben der Vermietung insbesondere von Wohnungen, Geschäftslokalen, Abstellplätzen und Garagen (Immobilien) veräußert die Genossenschaft solche Objekte regelmäßig im Rahmen der Geschäftstätigkeit unmittelbar nach Herstellung und auch nachträglich nach vorheriger Vermietung gemäß den entsprechenden gesetzlichen Regelungen. Die "Heimbau" verfolgt ein "duales Geschäftsmodell" mit Immobilienvermietungen und Immobilienverkäufen, wobei regelmäßig vorerst vermiete Immobilien in der Folge auch verkauft werden. Diese Immobilien, die entweder aus dem Umlauf- oder aus dem Anlagevermögen verkauft werden, sind als "Produkte" im Sinne des § 189a Z 5 UGB zu qualifizieren und daher in der GuV im Posten 1.f. (Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken) und die dazugehörigen Aufwendungen im Posten 9. (Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken) ausgewiesen.



## 2. Erläuterung zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurde gemäß § 23 WGG und der dazu erlassenen Verordnungen (BGVO BGBl. II Nr. 437/2016) vorgenommen.

### 2.1. Erläuterung zur Bilanz zum 31.12.2023

#### Sachanlagen

Ausgewiesen werden:		Wohnungen	Lokale Heime	Garagen- plätze	Abstell- plätze	Σ
Wohngebäude		2.653	33	1.955	111	4.752
unternehmenseigenes Miteigentum		2.899	27	3.043	72	6.041
nicht abgerechnete, fertige Bauten		1.452	64	901	5	2.422
Σ bezogene Einheiten		7.004	124	5.899	188	13.215
In Bau befindlich	2 Projekte	305	25	188	0	518
in Bauvorbereitung	16 Projekte	Σ unbeb. Grundstücksfl. 134.226 m <sup>2</sup>			(Vorjahr 117.916 m <sup>2</sup> )	

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Anlagen sind im laufenden Geschäftsjahr Fremd-mittelzinsen i.H.v. € 5.216,98 (Vorjahr € 27.453,98) aktiviert worden.

#### Finanzanlagen

Ausgewiesen werden:		
50 % Geschäftsanteile "Eisenhof" Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.	€	12.717,75
13,3 % Grundkapital Donau-City - Wohnbau AG Gemeinnützige Aktiengesellschaft	€	99.750,00
Σ Beteiligungen	€	112.467,75

Laut Bilanz der "Eisenhof" per 31.12.2023 beträgt das ausgewiesene Eigenkapital € 115.165.994,27 (Vorjahr € 112.447.999,36); der Bilanzgewinn beträgt € 1.281.459,02 (Vorjahr € 2.431.887,71). Die Eisenhof hat ihren Sitz in Wien, mit der Geschäftsanschrift 1120 Wien, Eichenstraße 2.

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens, die enthaltenen Grundwerte und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind im Anlagenspiegel dargestellt.

#### Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen

Ausgewiesen werden:		Wohnungen	Lokale Heime	Garagen- plätze	Abstell- plätze	Σ
fertig gestellt in Vorjahren		0	0	3	0	3
In Bau befindlich	1 Projekt	52	0	52	0	104
in Bauvorbereitung	4 Projekte	Σ unbeb. Grundstücksfl. 6.042 m <sup>2</sup>			(Vorjahr 6.165 m <sup>2</sup> )	

In den Herstellungskosten der Erwerbshäuser sind im Geschäftsjahr € 0,00 (Vorjahr € 0,00) an Fremdmittelzinsen aktiviert worden.

Die Entwicklung der zur Veräußerung bestimmten Sachanlagen und die enthaltenen Grundwerte nach einzelnen Posten sind in einem eigenen Anlagenspiegel dargestellt.

### Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus dem Grundstücksverkehr betreffen sowohl Kaufpreisforderungen aus nachträglicher Übertragung ins Wohnungseigentum als auch aus Verkäufen anlässlich Erstbezug.

Die Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen zur Gänze die Verrechnung gegenüber der "Eisenhof".

In den sonstigen Forderungen sind enthalten:	2023	2022
gestundete Finanzierungsbeiträge	€ 0,00	€ 927.471,69

Zur Aufgliederung der Forderungen samt Gegenüberstellung der Vorjahreswerte siehe den Forderungsspiegel.

### Rechnungsabgrenzungsposten

Diese betreffen - wie bereits ausgeführt - vor allem Aufwertungsbeträge für Finanzierungsbeiträge gemäß WRN 2000 zum WGG (Sonderposten gemäß § 39 Abs. 28 WGG). Sie werden mit 1 % p.a. - analog den entsprechenden Finanzierungsbeiträgen - aufgelöst. In geringerem Maße werden hier auch Abgrenzungen von Zinsen und Verwaltungskosten ausgewiesen.

### Eigenkapital

Die Geschäftsanteile entwickelten sich wie folgt:	Mitglieder	Geschäfts- anteile	Gesamt- nennbetrag
Stand 01.01.2023	10.572	41.226	€ 898.726,80
Zugänge	570	2.280	€ 49.704,00
Abgänge	-408	-1.617	€ -35.250,60
Stand 31.12.2023	10.734	41.889	€ 913.180,20
Die Ausweisung betrifft:	Mitglieder	Geschäfts- anteile	Gesamt- nennbetrag
ausscheidende Mitglieder	407	1.599	€ 34.858,20
verbleibende Mitglieder	10.327	40.290	€ 878.322,00
Stand 31.12.2023	10.734	41.889	€ 913.180,20

Ein Geschäftsanteil beträgt € 21,80.

Folgende Rücklagenbestände werden ausgewiesen:	2023	2022
zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	€ 234.133.159,90	€ 231.462.719,87
satzungsmäßige Rücklage	€ 1.678.939,25	€ 1.621.997,65
andere Rücklagen	€ 138.520.110,26	€ 108.179.000,53
Σ Gewinnrücklagen	€ 374.332.209,41	€ 341.263.718,05

Zur Entwicklung der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung vgl. den Gewinnrücklagenspiegel.

Gemäß Generalversammlungsbeschluss vom 12. Juli 2023 (7. Juli 2022)

wurden den Rücklagen folgende Beträge zugewiesen:	2023	2022
satzungsmäßige Rücklage (Beitrittsgebühren des Vorjahres)	€ 56.941,60	€ 57.900,80
andere Rücklagen (restlicher Gewinn des Vorjahres)	€ 30.341.109,73	€ 12.364.685,49

## Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen:	2023	2022
Rückstellungen für Rechts-/Beratungs-/Prüfungskosten	€ 165.268,44	€ 171.613,57
Personalarückstellungen	€ 1.228.313,00	€ 1.073.430,00

## Verbindlichkeiten

Hinsichtlich der Aufgliederung der Verbindlichkeiten samt Gegenüberstellung der Vorjahreswerte und der Fristigkeiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

An Antizipationen für noch nicht fällige, aber das Geschäftsjahr betreffende Zinsen werden ausgewiesen:

	2023	2022
Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	€ 389.552,94	€ 329.453,32

Derivative Finanzierungsinstrumente werden nicht verwendet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betrafen zur Gänze die Verrechnung gegenüber der "Eisenhof".

## Ausweisungen unter dem Bilanzstrich

Die Haftungen gemäß § 199 UGB betreffen:

Eine begebene Garantie: Die "Eisenhof", an deren Stammkapital die "Heimbau" zu 50 % beteiligt ist, erwarb mit Kaufvertrag vom 10. November 1999 gemeinsam mit der "gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft SIEDLUNGS-UNION" das Baurecht für das Grundstück Wien 20., Adalbert Stifter Straße 69 (Anteil Eisenhof ca. 75/100-stel). Mit Schreiben vom 27. März 2000 trat die "Heimbau" der SIEDLUNGS-UNION als "Bürge und Zahler" bei, für den Fall, dass letztere für die Bezahlung des, im Innenverhältnis auf die "Eisenhof" entfallenden, Bauzinses in Anspruch genommen würde.	€ 6.498.680,00
Weiters Haftungen für begebene Bankgarantien.	€ 1.474.708,12
Letztendlich Haftungen für Darlehen hinsichtlich mittlerweile verkaufter Eigentumseinheiten für die zum Bilanzstichtag keine Freilassungserklärungen vorlagen.	€ 666.003,72

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen bei Baurechten hinsichtlich der in den Folgejahren zu leistenden Baurechtszinse. Diese betreffen mit ca. € 5,2 Mio. die nächsten 5 Jahre, wovon ca. € 0,9 Mio. auf das folgende Geschäftsjahr entfallen.



## Anlagenpiegel

Anlagevermögen	Anschaffungskosten/Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwert	
	Stand	Zugänge	Abgänge	Um-	Stand	Zugänge	Abgänge	Um-	Stand	Stand
	01.01.2023			buchungen	01.01.2023			buchungen	31.12.2023	01.01.2023
1. unbebaute Grundstücke	38.018.769,55	7.444.049,14	-1.293.136,07	-1.228.027,44	42.941.655,18	0,00	0,00	0,00	42.941.655,18	38.018.769,55
2. Wohngebäude	203.298.100,04	0,00	-147.394,55	-11.366.652,01	-71.043.017,36	-1.948.929,80	13.631,60	1.063.100,33	119.868.838,25	132.255.082,68
davon Grundkosten	18.849.420,02	0,00	-21.564,43	-1.553.418,36	17.774.437,23	0,00	0,00	0,00	17.774.437,23	18.849.420,02
davon Baukosten	184.448.680,02	0,00	-125.830,12	-9.813.233,65	174.509.616,25	-1.948.929,80	13.631,60	1.063.100,33	102.594.401,02	113.405.662,66
3. unternehmenseigenes Mitigentum	365.271.113,31	58.712,93	-1.328.337,00	11.366.652,01	-58.938.603,84	-3.202.202,76	149.549,13	-1.063.100,33	312.313.883,45	306.332.609,47
davon Grundkosten	47.183.374,72	0,00	-200.387,23	1.553.418,36	48.536.405,85	0,00	0,00	0,00	48.536.405,85	47.183.374,72
davon Baukosten	318.087.838,59	58.712,93	-1.127.949,77	9.813.233,65	-58.938.603,84	-3.202.202,76	149.549,13	-1.063.100,33	263.777.477,60	259.149.234,75
4. nicht abgerechnete Bauten	258.930.575,50	18.578.524,21	-136.962,34	2.379.797,56	-8.907.837,17	-2.293.734,79	0,00	0,00	268.540.362,97	250.012.738,33
davon Grundkosten	29.217.399,73	270.345,05	-74.224,60	1.228.027,44	30.641.547,62	0,00	0,00	0,00	30.641.547,62	29.217.399,73
davon Baukosten	229.703.175,77	18.308.179,16	-62.737,74	1.151.770,12	-8.907.837,17	-2.293.734,79	0,00	0,00	237.898.815,35	220.795.338,60
davon Zinsen		5.216,98								
5. Bauvorbereitungskosten	1.774.936,65	1.495.236,36	0,00	-1.151.770,12	2.118.407,89	0,00	0,00	0,00	2.118.407,89	1.774.936,65
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.103.864,12	435.305,56	-872.347,29	0,00	-1.222.886,85	-236.904,65	852.452,07	0,00	1.059.482,96	880.377,27
7. geleistete Anzahlungen	0,00	1.264.172,01	0,00	0,00	1.264.172,01	0,00	0,00	0,00	1.264.172,01	0,00
davon Grundkosten	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00
davon Baukosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
davon Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	1.264.172,00	0,00	0,00	1.264.172,00	0,00	0,00	0,00	1.264.172,00	0,00
Sachanlagen	869.387.459,17	29.276.000,21	-3.778.177,25	0,00	-140.112.345,22	-7.681.772,00	1.015.632,80	0,00	748.106.797,71	729.275.113,95
davon Grundkosten	133.268.964,02	7.714.394,20	-1.589.312,33	0,00	139.394.045,89	0,00	0,00	0,00	139.394.045,89	133.268.964,02
davon Baukosten	734.014.631,03	19.862.128,45	-1.316.517,63	0,00	-138.889.458,37	-7.444.867,35	163.180,73	0,00	606.389.096,86	595.125.172,66
davon Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.103.864,12	1.699.477,56	-872.347,29	0,00	-1.222.886,85	-236.904,65	852.452,07	0,00	2.323.654,96	880.977,27
Finanzanlagen - Beteiligungen	112.467,75	0,00	0,00	0,00	112.467,75	0,00	0,00	0,00	112.467,75	112.467,75
	869.499.926,92	29.276.000,21	-3.778.177,25	0,00	-140.112.345,22	-7.681.772,00	1.015.632,80	0,00	748.219.265,46	729.387.581,70



# Forderungsspiegel

Bezeichnung der Forderung	Abschlussjahr	Gesamtbetrag	bis zu 3 Monate	davon Restlaufzeit restl. bis zu 1 Jahr	insg. bis zu 1 Jahr	abgezogene Wertberichtigung
	Vorjahr					
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	2023	2.712.382,00	2.443.618,72	268.763,28	2.712.382,00	0,00
	2022	27.416.375,25	26.862.659,09	284.778,48	27.147.437,57	0,00
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	2023	318.205,40	318.205,40	0,00	318.205,40	34.739,44
	2022	242.683,45	242.683,45	0,00	242.683,45	54.701,96
3. Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	2023	1.529.288,59	0,00	1.300.546,84	1.300.546,84	113.750,54
	2022	1.111.336,77	0,00	886.989,19	886.989,19	126.681,82
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	2023	1.284.094,52	0,00	328.300,65	328.300,65	0,00
	2022	1.228.008,64	0,00	272.214,77	272.214,77	0,00
5. Forderungen gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2023	103.962,71	103.962,71	0,00	103.962,71	0,00
	2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	2023	1.256.033,21	866.870,94	66.432,52	933.303,46	77.418,37
	2022	2.727.818,31	1.513.833,41	924.051,78	2.437.885,19	70.201,06
	2023	7.203.966,43	3.732.657,77	1.964.043,29	5.696.701,06	225.908,35
	2022	32.726.222,42	28.619.175,95	2.368.034,22	30.987.210,17	251.584,84

## Entwicklung des Eigenkapitals und Gewinnrücklagenpiegel

Eigenkapital	Stand 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	erfolgsneutrale Un- buchungen	Zwischen- summe	Zuweisung Minderntilgung	Zuweisung Auflösung	abgeg./abger. Anlagen	abgeg./abger. Anlagen	Mehr- verhöhung	Veränderung Rücklagenbe- trag insgesamt	Bilanzgewinn	Stand 31.12.2023
I. Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile	898.716,80	49.704,00	-35.250,60	0,00	913.180,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	913.180,20
II. Gewinnrücklagen	341.263.718,05	0,00	0,00	30.398.051,33	371.661.769,38	6.671.543,43	0,00	0,00	-2.509.174,81	0,00	28.891,50	-1.520.820,09	374.332.209,41
1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	231.462.719,87	0,00	0,00	0,00	231.462.719,87	6.671.543,43	0,00	0,00	-2.509.174,81	0,00	28.891,50	-1.520.820,09	234.133.159,90
davon Wohngebäude	95.675.486,96	0,00	0,00	-2.051.068,07	93.624.418,89	484.083,76	0,00	0,00	-1.448.426,25	0,00	46.459,21	-28.299,81	92.676.234,10
davon unternehmerisches Eigentum	130.105.173,14	0,00	0,00	2.051.068,07	132.156.241,21	4.236.621,00	0,00	0,00	-993.386,72	0,00	-16.567,81	-1.494.520,28	133.651.387,40
davon nicht abgerechnete Bauten	5.682.659,77	0,00	0,00	0,00	5.682.659,77	1.590.838,67	0,00	0,00	-130.350,04	0,00	0,00	0,00	7.502.538,40
2. satzungsmäßige Rücklage	1.621.997,65	0,00	0,00	56.941,60	1.678.939,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.678.939,25
3. andere Rücklagen	108.179.000,53	0,00	0,00	30.341.109,73	138.520.110,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	138.520.110,26
III. Bilanzgewinn	30.398.051,33	0,00	0,00	-30.398.051,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.199.785,33	10.199.785,33
	372.560.496,18	49.704,00	-35.250,60	0,00	372.574.949,58	6.671.543,43	0,00	0,00	-2.509.174,81	0,00	28.891,50	-1.520.820,09	385.445.174,94

# Verbindlichkeitspiegel

Bezeichnung der Verbindlichkeit	Abschlussjahr	Gesamtbetrag	bis zu 3 Monate	davon Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	davon dinglich besichert	Art der Sicherung
	Vorjahr					
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	2023	274.150.410,53	316.236,72	213.805.395,88	274.150.410,53	Pfandrecht
	2022	272.191.222,69	368.858,47	217.689.691,40	272.191.222,69	Pfandrecht
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	2023	127.429.304,68	0,00	119.897.749,78	0,00	-
	2022	128.740.095,88	0,00	121.261.188,28	0,00	-
3. Darlehen sonstiger Art	2023	78.150,78	0,00	0,00	78.150,78	Pfandrecht
	2022	305.722,65	0,00	0,00	305.722,65	Pfandrecht
4. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	2023	1.869.414,48	1.445.429,67	0,00	0,00	-
	2022	3.738.411,95	3.194.796,67	0,00	0,00	-
5. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	2023	46.029.229,41	1.415.136,90	44.174.941,07	0,00	-
	2022	42.064.368,64	1.466.882,81	40.263.727,52	0,00	-
6. Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	2023	1.291.763,29	0,00	0,00	0,00	-
	2022	938.158,29	0,00	0,00	0,00	-
7. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	2023	441.398,74	0,00	0,00	0,00	-
	2022	310.246,33	0,00	0,00	0,00	-
8. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2023	0,00	0,00	0,00	0,00	-
	2022	284.500,66	284.500,66	0,00	0,00	-
9. sonstige Verbindlichkeiten	2023	1.368.840,93	1.364.700,93	0,00	0,00	-
	2022	1.177.517,70	1.172.947,12	0,00	0,00	-
	2023	452.658.512,84	4.541.504,22	377.878.086,73	274.228.561,31	
	2022	449.750.244,79	6.487.985,73	379.214.607,20	272.496.945,34	

## 2.2. Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung 2023

### Umsatzerlöse

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

	2023	2022
Hausbewirtschaftung	€ 60.870.408,71	€ 55.315.981,15
Großinstandsetzung	€ 173.238,38	€ 64.027,32
Bauverwaltung	€ 697.040,01	€ 281.884,87
technische Leistung	€ 587.580,67	€ 224.749,85
aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens	€ 20.566,00	€ 0,00
aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens	€ 3.378.958,08	€ 0,00
Sanierungsbetreuung WIENER WOHNEN	€ 0,00	€ 101.388,45
Baubetreuung Neubautätigkeit	€ 77.015,28	€ 56.822,71
übrige inkl. Durchlaufposten	€ 101.652,68	€ 424.236,29
<b>Σ Umsatzerlöse</b>	<b>€ 65.906.459,81</b>	<b>€ 56.469.090,64</b>

Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

Aufgrund der in Punkt 1 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze erläuterten Darstellung der erzielten Umsatzerlöse in Zusammenhang mit der Immobilienvermietung bzw dem Immobilienverkauf ("duales Geschäftsmodell") wird ab dem Bilanzstichtag 31.12.2023 eine Ausweisänderung der "nachträglichen Verkäufe von bebauten Grundstücken aus dem Anlagevermögen" vorgenommen. Die erfassten Vorjahresbeträge wurden hinsichtlich dieser Ausweisänderung nicht angepasst und befinden sich, bezogen auf das Vorjahr in der GuV im Posten "3.a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen" (Nettodarstellung; d.h. in diesem Posten wird der Saldo aus Verkaufserlös und Aufwendungen i.Z.m. dem Verkauf, also der diesbezügliche Überhang, ausgewiesen).

### Aktiviert Eigenleistungen

Diese betreffen:	2023	2022
Bauverwaltung u. Projektmanagement - Neubau	€ 908.205,00	€ 958.179,00
technische Leistung - Neubau	€ 742.905,00	€ 713.961,00
Bauverwaltung u. technische Leistung - Großinstandsetzung	€ 31.538,21	€ 21.943,33
<b>Σ aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>€ 1.682.648,21</b>	<b>€ 1.694.083,33</b>

### Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Davon betreffen Anlagenabgänge:	2023	2022
operatives Ergebnis der nachträglichen Übertragung ins WE	€ 0,00	€ 22.159.515,73
Ergebnis aus dem Abgang von Anlagevermögen B&G	€ -13.395,22	€ 24.966,66
<b>operatives Ergebnis aus Anlagenabgängen</b>	<b>€ -13.395,22</b>	<b>€ 22.184.482,39</b>

### Abschreibungen auf Sachanlagen

Diesbezüglich vgl. unter Anlagenspiegel.

### Kapital-, Instandhaltungs- und Betriebskosten

Zur Ausweisung gelangen die angefallenen Kosten für unternehmenseigene Baulichkeiten. Sie werden über die Posten Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung und Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung ausgeglichen.

## Verwaltungskosten - Personalaufwand und sonstiger Verwaltungsaufwand

Die im Geschäftsjahr ausgewiesenen Verwaltungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

	2023	2022
Gehälter inkl. Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben, Pflichtbeiträge und Rückstellungen	€ 5.537.899,16	€ 4.752.771,99
Bezüge und Aufwandsentschädigungen des Vorstands inkl. Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben, Pflichtbeiträge und Rückstellungen	€ 762.999,32	€ 746.424,71
Aufwendungen für Altersversorgung an Mitglieder des Vorstands bzw. deren Hinterbliebene	€ 402.159,40	€ -205.663,66
sonstige Sozialaufwendungen	€ 92.622,49	€ 91.577,48
Aufwandsentschädigungen Aufsichtsrat	€ 29.298,00	€ 33.875,00
Kosten der Generalversammlung	€ 19.767,22	€ 19.734,66
Sachaufwendungen	€ 1.334.763,76	€ 1.055.536,50
<b>Σ Verwaltungskosten</b>	<b>€ 8.179.509,35</b>	<b>€ 6.494.256,68</b>

In oben dargestelltem Personalaufwand sind Abfertigungsaufwendungen (inkl. Beiträgen an die Mitarbeitervorsorgekasse) i.H.v. € 424.814,93 (Vorjahr € 235.480,41) für Angestellte und € 90.071,93 (Vorjahr € 53.405,00) für den Vorstand enthalten.

Die im Geschäftsjahr ausgewiesenen Verwaltungskosten werden mittels Betriebsabrechnungsbogen auf die betrieblichen Tätigkeitsbereiche wie folgt aufgeteilt:

	2023	2022
Hausverwaltung	€ 4.704.749,90	€ 3.948.969,50
Großinstandsetzungen	€ 188.717,97	€ 82.429,77
Bauverwaltung	€ 1.783.314,73	€ 1.347.991,30
technische Leistung	€ 1.445.677,34	€ 1.021.750,35
Sanierungsbetreuung WIENER WOHNEN	€ 956,15	€ 54.377,66
Sanierungsbetreuung WIENER WOHNEN - Durchlaufposten	€ 0,00	€ 7.627,13
Baubetreuung Neubautätigkeit	€ 56.093,26	€ 31.110,97
<b>Σ Verwaltungskosten</b>	<b>€ 8.179.509,35</b>	<b>€ 6.494.256,68</b>

## Rücklagenverrechnung

Hinsichtlich der Auflösung von Gewinnrücklagen sowie der Zuweisung zu Gewinnrücklagen wird auf den Eigenkapitalspiegel verwiesen.

## Aufwendungen für die Abschlussprüfung

Für die, auf das Geschäftsjahr entfallende Prüfung des Jahresabschlusses wurde eine Rückstellung i.H.v. € 86.000,00 gebildet (Vorjahr € 81.000,00, tatsächliche Prüfungskosten für das Geschäftsjahr 2022 € 83.690,14 - das Honorar für die Prüfungstätigkeit wurde nicht an den Abschlussprüfer, sondern an den Revisionsverband, bei welchem der Abschlussprüfer beschäftigt ist, geleistet).



### 3. Sonstige Angaben

#### 3.1. Organe und Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 3 Vorstandsmitglieder sowie weitere 57,5 Mitarbeiter, davon 11 Teilzeitkräfte und 3 in Karenz (Vorjahr 3 Vorstandsmitglieder und 56 Mitarbeiter - davon 9 Teilzeitkräfte und 3 in Karenz) angestellt. Die Anzahl der Arbeiter (Hausbesorger inkl. Hausbetreuer, jeweils ohne Eigentümergemeinschaften) betrug durchschnittlich 14,5, davon 1 geringfügig Beschäftigte (Vorjahr 16, davon 1 geringfügig Beschäftigte).

Der Vorstand setzte sich im Geschäftsjahr wie folgt zusammen:

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr wie folgt zusammen:

An Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats wurden keine Vorschüsse und Kredite gewährt. Zu den Bezügen vgl. auch die Ausführungen unter Verwaltungskosten.

#### 3.2. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Mit Schreiben vom 28.06.2024 übermittelte Wiener Wohnen die Rechnungskorrektur zur Schlussrechnung Nr. 17391 vom 31.01.2020. Anlässlich dieser Rechnungsprüfung korrigierte Wiener Wohnen den ausstehenden Rechnungsbetrag i.H.v. ca. 1,1 Mio. € um knapp 1,3 Mio. € auf eine Forderung seitens Wiener Wohnen i.H.v. ca. 145 Tsd. €. Die Abzüge in der Schlussrechnungskorrektur erscheinen nach derzeitigem Stand sowohl in qualitativer als auch quantitativer Hinsicht nicht gerechtfertigt und liegt nach einer ersten Kontrolle der Schlussrechnungsprüfung nach wie vor ein ausstehender Rechnungsbetrag von knapp 1,1 Mio. € zu Gunsten der "Heimbau" vor.

Darüber hinaus hat sich Wiener Wohnen die Geltendmachung von Schadenersatzforderungen aufgrund mangelhafter Leistungserbringung in Höhe eines weiteren niedrigen zweistelligen Millionenbetrags zuzüglich Zinsen vorbehalten. Eine nähere Aufschlüsselung dieses Betrags und der zugrundeliegenden Ansätze wurde zugesagt. Mit Schreiben vom 15.07.2024 kam eine Kurzstellungnahme eines Bausachverständigen, welche aus Sicht der "Heimbau", die vertraglichen Grundlagen bzw. diesbezüglich korrespondierenden Vereinbarungen nicht vollständig wiedergibt und rechtliche Grundlagen nicht korrekt darstellt. Eine Aufschlüsselung des Betrags wurde lediglich grob vorgenommen und zugeordnet. Der in der Kurzstellungnahme des Bausachverständigen ausgewiesene Schaden stimmt der Höhe nach nicht mit jenem Betrag lt. Schreiben von Wiener Wohnen überein, worin Schadenersatzforderungen vorbehalten bleiben. Eine genaue Quantifizierung dieses Betrags ist deshalb derzeit nicht möglich. Die "Heimbau" hat Wiener Wohnen mit Schreiben vom 29.07.2024 aufgefordert, die nicht nachvollziehbare Darstellung zu begründen.

Weiters stimmt die in der Kurzstellungnahme des Bausachverständigen dargestellte Schlussrechnungsreduktion nicht mit der Schlussrechnungskorrektur überein, welche von Wiener Wohnen mit Schreiben vom 28.06.2024 übermittelt wurde. Mit Ausnahme der o.g. rd. 145 Tsd € - wohingegen aus Sicht der "Heimbau" weiterhin eine Forderung zu Gunsten der "Heimbau" von zumindest rd. 1,1 Mio. € besteht - hat Wiener Wohnen noch keinerlei Forderungen gestellt. "Heimbau" hingegen hat mit dem vorgenannten Schreiben vom 29.07.2024 zur Zahlung des offenen Rechnungsbetrags aufgefordert.

Eine Gefährdung des Unternehmens ist weder durch die Schlussrechnungskorrektur noch im Hinblick auf die vorbehaltenen Schadenersatzansprüche gegeben.

#### 3.3. Gewinnverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

Ein Betrag in Höhe		
<b>satzungsmäßigen Rücklage</b> zugeführt werden, d.s.	€	<b>51.796,80</b>
der Rest soll den		
<b>anderen Rücklagen</b> zugeführt werden, d.s.	€	<b>10.147.988,53</b>

Der Jahresabschluss wurde am 31. Mai 2024 erstellt und am 12.09.2024 um die Ausführungen zu 3.2. ergänzt.



## **Bestätigungsvermerk**

### **Bericht zum Jahresabschluss**

#### **Prüfungsurteil**

Ich habe den Jahresabschluss der "Heimbau", Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2023, 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 31.12.2023 sowie der Ertragslage der Genossenschaft 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 Genossenschaft 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 Genossenschaft 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 Genossenschaft 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 Genossenschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

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

### **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 Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Genossenschaft 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 Genossenschaft 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 Genossenschaft 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 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 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 Genossenschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

Wien, 16.09.2024