

**ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER
BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND**

Mitgliedsnummer: W-57

A U S Z U G

gemäß § 28 Abs 8 WGG aus dem **Prüfungsbericht Nr. 12.554** vom **24.02.2025** über die regelmäßige gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres **2023** der

Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH

**Bloch-Bauer-Promenade 17
1100 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) Geschäftsführer im Zeitpunkt der Prüfung:

b) Mitglieder des Aufsichtsrates im Zeitpunkt der Prüfung:

3. Die Vereinigung verwaltete zum Bilanzstichtag 31.12.2023 insgesamt 3.644 Wohnungen.

ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND

4. Die Vereinigung hat im letztgeprüften Jahr und den beiden vorangegangenen Jahren folgende Zahl von Wohnungen (inklusive Reihenhäuser) fertig gestellt:

2021:	95
2022:	0
2023:	74

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

Anlagen:

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

;

Corporate-Governance-Bericht gemäß 2b GRVO

CORPORATE GOVERNANCE BERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

Mitgliedsnummer: W057

1 Entsprechungserklärung zum Corporate Governance Kodex

Es wird erklärt, dass dem spezifischen Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV-CGK) vollinhaltlich und vollumfänglich entsprochen wird.

2 Wirtschaftlicher Eigentümer im Jahr 2023

2.1 Oberster Rechtsträger seit 22.10.2022 (Stichtag Eintragung Firmenbuch)

Ingeborg Meier Privatstiftung
Maurer Hauptplatz 7/Top 2
A-1230 Wien
Firmenbuchnummer: 159713y

2.2 Indirekter wirtschaftlicher Eigentümer seit 22.10.2022 (Stichtag Eintragung Firmenbuch)

verstorben
Stifterin

Mitglied des Stiftungsvorstands

Mitglied des Stiftungsvorstands

Mitglied des Stiftungsvorstands

Es bestehen keinerlei Treuhandverhältnisse und keine Stimmrechtsbindungen.

3 Zusammensetzung der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung setzte sich im Jahr 2023 wie folgt zusammen:

| (von 03.03.2022 bis 19.12.2022 selbstständig vertretungsbefugt, seit 20.12.2022 gemeinsam vertretungsbefugt mit einem Geschäftsführer oder einem Prokuristen)

Weitere Organschaften von

- Geschäftsführer der WBV-GFW Bauservice GmbH (FN 546011h) seit 17.03.2022, Tochterunternehmen der WBV-GFW,
- Gesellschafter zu 49 % der LINEA Beteiligungs GmbH (FN 319415d),
- Gesellschafter zu 49 % der FR Fundus-Real Vermögensverwaltungs- und Beteiligungs GmbH (FN 315312w),
- Kommanditist der Schlossergasse GmbH & Co KG mit Hafteinlage EUR 150.000,00 (FN 520877x).

(seit 03.03.2022 gemeinsam vertretungsbefugt mit einem Geschäftsführer oder einem Prokuristen).

Weitere Organschaften von

- Geschäftsführer der WBV-GFW Bauservice GmbH (FN 546011h) seit 17.03.2022, Tochterunternehmen der WBV-GFW,
- Geschäftsführer der ÖSW Steinheilgasse 4 Projektentwicklung GmbH (FN 515013y) seit 28.06.2019,
- Geschäftsführer der ÖSW Wohnbauträger GmbH (FN 294317w) seit 03.05.2017,
- Geschäftsführer der Gemeinnützige Bauvereinigung "Wohnungseigentum" Gesellschaft mit beschränkter Haftung (FN 88115g) seit 01.10.2009.

4 Zusammensetzung des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat setzte sich im Jahr 2023 wie folgt zusammen:

Vorsitzender:

Vorsitzender Stellvertreter:

Mitglied:

Die Gesamtsumme der Vergütung des Aufsichtsrates betrug im Jahr 2023 EUR 9.783,56.

5 Arbeitsweise der Geschäftsführung

In regelmäßigen und protokollierten Sitzungen mit den Abteilungsleitern werden anstehende Themen gemeinsam bearbeitet und einer Lösung zugeführt. Weiters werden strategische Planungen vorbereitet und dem Aufsichtsrat bei Entscheidungsreife zur Beschlussfassung vorgelegt. Entscheidungen in den diversen Arbeitssitzungen erfolgen einvernehmlich. Daraus für Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen relevante Informationen werden umgehend kommuniziert.

6 Berücksichtigung von Genderaspekten

Die angestellte Belegschaft der Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH besteht zu mehr als 70 % aus weiblichen Mitarbeiterinnen. Dem Wunsch nach Arbeitsteilzeitmöglichkeiten sowie auch die Möglichkeit von Homeoffice wird sowohl bei bestehenden Mitarbeiterinnen als auch bei Wiedereinsteigerinnen zur Förderung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben entsprochen.

Wien, 25.11.2024

Für die Geschäftsführung



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023

der

Wohnbauvereinigung GFW

Gemeinnützige GmbH

Wien

Bilanz zum 31. Dezember 2023
mit Gegenüberstellung der Vorjahreszahlen

Aktiva:	Stand am 31.12.2023 EUR	Stand am 31.12.2022 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	40.304.426,12	26.837.328,88
2. Wohngebäude	80.009.538,19	90.215.422,69
3. Unternehmenseigenes Miteigentum	182.771.273,77	134.911.079,59
4. Nicht abgerechnete Bauten	126.722.068,52	146.009.714,51
5. Bauvorbereitungskosten	4.053.854,68	5.216.181,29
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	200.561,38	262.826,35
7. Anzahlungen für bebaute Grundstücke	350.000,00	0,00
	<u>434.411.722,66</u>	<u>403.452.553,31</u>
II. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	35.540,17	35.540,17
	<u>35.540,17</u>	<u>35.540,17</u>
	434.447.262,83	403.488.093,48
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	5.025.135,03	8.893.262,06
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	82.864,00	2.307.307,00
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	648.562,45	528.163,10
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	0,00	0,00
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	7.739.203,60	5.603.000,60
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	7.590.389,29	5.405.568,54
4. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.345.790,75	3.263.026,81
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	84.985,84	92.678,53
	<u>14.758.691,83</u>	<u>18.307.455,57</u>
II. Sonstige Wertpapiere	100.000,00	100.000,00
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	11.388.359,80	8.325.332,03
	<u>26.247.051,63</u>	<u>26.732.787,60</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Sonderposten gemäß § 39 Abs 28 WGG	663.787,56	672.124,80
2. Sonstige	3.381.864,82	3.502.163,92
	<u>4.045.652,38</u>	<u>4.174.288,72</u>
	<u>464.739.966,84</u>	<u>434.395.169,80</u>

Passiva:	Stand am 31.12.2023 EUR	Stand am 31.12.2022 EUR
A. Eigenkapital		
I. eingefordertes Stammkapital	6.033.342,30	6.033.342,30
II. Gewinnrücklagen		
1. gesetzliche Rücklage	603.334,23	603.334,23
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	41.859.244,14	40.424.617,61
3. andere Rücklagen	13.378.964,12	0,00
	<u>55.839.542,49</u>	<u>41.027.951,84</u>
III. Bilanzgewinn	448.740,66	15.618.315,72
davon Gewinnvortrag: EUR 448.740,66 (Vorjahr: EUR 15.167.575,06)	<u>62.321.625,45</u>	<u>62.677.609,86</u>
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	210.922,00	269.908,00
2. Rückstellungen für Bautätigkeit	1.373.148,31	2.433.745,41
3. Sonstige Rückstellungen	505.599,72	754.737,00
	<u>2.089.670,03</u>	<u>3.458.390,41</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	219.156.778,55	216.091.493,65
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	14.984.712,70	15.881.167,97
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	63.509.729,38	67.907.518,07
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	3.955.205,49	3.466.910,80
3. Zwischenkredite	101.133.773,30	64.013.599,60
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	598.032,72	34.586.250,54
4. Darlehen sonstiger Art	251.994,36	251.994,36
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	20.000,00	20.000,00
5. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärttern	0,00	3.036.244,50
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	3.036.244,50
6. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	3.888.562,31	5.292.567,38
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	3.888.562,31	5.292.567,38
7. Kauttionen	248.465,77	254.830,75
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	7.320,82	2.578,08
8. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	7.594.730,12	7.656.678,88
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	1.177.796,72	919.627,36
9. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	210.163,94	217.763,76
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	210.163,94	217.763,76
10. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	571.493,83	567.914,98
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	571.493,83	567.914,98
11. Sonstige Verbindlichkeiten	3.762.979,80	2.968.563,60
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	3.762.979,80	2.968.563,60
davon aus Steuern EUR 34.211,23 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 55.189,04		
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	<u>400.328.671,36</u>	<u>368.259.169,53</u>
	29.176.268,33	66.959.588,97
	<u>464.739.966,84</u>	<u>434.395.169,80</u>

Unter dem Bilanzstrich:

Haftungsverhältnisse gem. § 199 UGB	5.317.144,07	11.229.470,86
Sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 237 Abs 1 Z 2 UGB	12.590.955,11	12.454.527,81

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2023
mit Gegenüberstellung der Vorjahreszahlen

	2023 EUR	2022 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) Mieten/ Nutzungsentgelte	19.587.243,93	18.856.451,10
b) Verwohnung der Finanzierungsbeiträge	806.323,61	828.488,98
c) Zuschüsse	763.801,96	909.221,21
d) aus der Betreuungstätigkeit	766.962,04	698.838,08
e) aus sonstigen Betriebsleistungen	94.144,02	8.230,98
f) aus dem Verkauf von Grundstücken (AV)	24.582.627,31	0,00
- davon aus dem Verkauf von bebauten Gndstücken des Anlagevermögens	24.582.627,31	0,00
g) übrige	3.141,17	2.358,77
	46.604.244,04	21.303.589,12
2. Aktivierte Eigenleistungen	2.085.950,07	1.334.866,77
3. Sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	52.658,00	2.239.442,21
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	160.968,47	99.353,86
c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	3.651.447,92	4.624.947,05
	3.865.074,39	6.963.743,12
4. verrechenbare Kapitalkosten	-7.854.126,74	-4.919.741,85
5. Instandhaltungskosten	-5.044.149,34	-5.521.134,10
6. Personalaufwand		
a) Löhne	-20.988,72	-20.086,61
b) Gehälter	-1.561.579,26	-1.621.159,72
c) soziale Aufwendungen, davon Aufwendungen für Altersversorgung	-415.245,74	-717.295,51
ca) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-60.049,64	-101.171,74
cb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-445.914,43	-426.980,37
d) Kosten der Organe	-244.845,33	-210.657,49
	-2.242.659,05	-2.569.199,33
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.977.444,31	-4.073.999,62
	-3.977.444,31	-4.073.999,62
8. Betriebskosten	-3.996.290,61	-3.555.904,55
9. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken	-22.916.136,57	0,00
- davon aus dem Verkauf von bebauten Gndstücken des Anlagevermögens	-22.916.136,57	0,00
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-976.727,08	-1.454.110,28
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-938.960,10	-1.224.105,86
c) übrige	-2.012.839,43	-970.644,59
	-3.928.526,61	-3.648.860,73
11. Zwischensumme aus Z 1 bis 9 (Betriebserfolg)	2.595.935,27	5.313.358,83
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	41.760,58	7.914,01
13. Aufwendungen aus Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	-201,74	-171,01
a) Abschreibungen		
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.571.144,56	-535.604,02
15. Zwischensumme aus 11 bis 13 (Finanzerfolg)	-2.529.585,72	-527.861,02
16. Ergebnis vor Steuern = Ergebnis nach Steuern	66.349,55	4.785.497,81
17. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	-1.750,00
18. Jahresüberschuss	66.349,55	4.783.747,81
19. Auflösung von Gewinnrücklagen	-66.349,55	-4.335.007,15
20. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	448.740,66	15.167.575,06
21. Bilanzgewinn	448.740,66	15.616.315,72

A N H A N G 2 0 2 3

1. Erläuterungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss 2023 wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und der Generalnorm nach § 222 Abs. 2 UGB, um ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zu vermitteln, aufgestellt.

Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden bis auf die Änderungen unter Punkt 4. „Darstellung Erträge aus dem Verkauf vom Anlagevermögen und Umsatzerlösen ab dem Jahresabschluss per 31.12.2023“ beibehalten.

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

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

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden berücksichtigt.

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

Bei Zahlenangaben werden in der Folge die Vorjahreswerte in Klammern dargestellt.

a) ANLAGEVERMÖGEN

Die Bewertung des Anlagevermögens erfolgt zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um die planmäßige Abschreibung. Die Bestimmungen des § 203 UGB wurden beachtet. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von EUR 1.000,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. In der Entwicklung des Anlagevermögens werden sie als Zu- und Abgang dargestellt.

Die planmäßige Gebäudeabschreibung erfolgt einheitlich linear von den um die Zuschüsse verminderten Herstellungskosten. Der Abschreibungssatz für vermietete Objekte beträgt grundsätzlich 1%. Bei Baurechten richtet sich der Abschreibungssatz nach der Baurechtsdauer. Den bereits bezogenen jedoch nicht abgerechneten Bauten wurden für die Berechnung der planmäßigen Abschreibung die voraussichtlichen Baukosten zugrunde gelegt. Eine Aufrollung der Abschreibung erfolgt erst bei Endabrechnung.

Im Rahmen der Herstellungskosten werden grundsätzlich neben den Einzelkosten auch anteilige Gemeinkosten sowie soziale Aufwendungen im Sinne des § 203 Abs.3 UGB und direkt zuordenbare Fremdkapitalzinsen und ähnliche Aufwendungen 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. Sie betragen in Summe EUR 9.086.883,24 (Vorjahr: EUR 9.377.448,82) und betreffen mit EUR 1.145.044,37 (Vorjahr: EUR 1.145.044,37) „Wohngebäude“, mit EUR 3.692.765,22 (Vorjahr: EUR 3.981.634,60) „Unternehmenseigenes Miteigentum“, mit EUR 4.239.688,14 (Vorjahr: EUR 4.235.127,34) „nicht abgerechnete Bauten“ und mit EUR 9.385,51 (Vorjahr: EUR 15.642,51) „Betriebs- und Geschäftsausstattung“.

Das Bewertungsverfahren blieb im Geschäftsjahr unverändert.

Der Grundstückswert der im Sachanlagevermögen ausgewiesenen Gegenstände beträgt EUR 100.320.626,39 (Vorjahr: EUR 85.797.344,80) und umfasst die Positionen unbebaute Grundstücke, Wohngebäude, unternehmenseigenes Miteigentum und nicht abgerechnete Bauten.

Grundstücke	31.12.2023	31.12.2022
unbebaute Grundstücke	€ 40.129.281,28	€ 26.837.328,88
Wohngebäude	€ 6.768.065,50	€ 10.733.131,72
Unternehmenseigenes Miteigentum	€ 35.721.032,86	€ 24.753.332,14
nicht abgerechnete Bauten	€ 17.702.246,75	€ 23.473.552,06
Summe	€ 100.320.626,39	€ 85.797.344,80

Für Gegenstände der Geschäftsausstattung gelten folgende Abschreibungssätze:

	Nutzungsdauer in Jahren	Abschreibungssatz in %
Büroeinrichtung	5 – 10	10 – 20
Büromaschinen	3 – 5	20 – 33,33
EDV – Hardware	3	33,33
EDV – Software	3 – 7	14,28 – 33,33
Büroadaptierung	10	10

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

b) UMLAUFVERMÖGEN

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.

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens wurden mit den Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse des Landes Vorarlberg in Höhe von EUR 232.105,71 (Vorjahr: EUR 232.105,71) sind unter den Forderungen aus der „Verrechnung Hausbewirtschaftung“ erfasst, die Passivierung der Zuschüsse erfolgt unter den „Darlehen sonstiger Art“.

In den Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung sind Instandhaltungsvorlagen in Höhe von EUR 979.345,72 (Vorjahr: EUR 979.345,72) enthalten, welche in den Vorjahren außerplanmäßig abgeschrieben wurden, da diese aller Voraussicht nach künftig auch nicht mit höheren, zur Verfügung stehenden Einhebungen refinanziert und damit abgebaut werden können.

Die bisher unter der Bilanzposition „sonstige Forderungen“ und „Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber“ bilanzverlängernd ausgewiesenen gestundeten Finanzierungsbeiträge werden ab dem Jahresabschluss 31.12.2021 nicht mehr ausgewiesen.

c) AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

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

d) ZWECKGEBUNDENE RÜCKLAGE FÜR KOSTENDECKUNG

Die Differenz zwischen der planmäßigen Abschreibung der durch Fremdmittel finanzierten Bau- und Baunebenkosten und den auf die betreffenden Fremdmittel geleisteten Tilgungen wird der „zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung“ in den Gewinnrücklagen zugeführt bzw. entnommen.

Ist, so wie in diesem Geschäftsjahr, kein ausreichender Jahresüberschuss für die erforderliche Zuführung zur zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung vorhanden, so sind gemäß § 39 Abs. 35 WGG vorhandene freie Gewinnrücklagen in Höhe der nicht im Jahresüberschuss gedeckten Zuführungen bilanzgewinnwirksam aufzulösen und zur späteren Rücklagenzuführung (bei Vorliegen eines ausreichenden Jahresüberschusses) evident zu halten und im Anhang anzugeben.

Im Berichtsjahr belief sich dieser "Evidenzbetrag Mehrtilgung" auf € 1.368.276,98 (Vorjahr: € 0,00). Die Entwicklung der "zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung" ist im "Gewinnrücklagenspiegel" im Anhang dargestellt.

Grundsätzlich ist nach Auslaufen der Fremdfinanzierung eines Objektes die "zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung" in Höhe der jährlichen anteiligen Abschreibung aufzulösen. Sie darf nicht zu einer Kapitalberichtigung herangezogen werden.

e) RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen sind mit dem Erfüllungsbetrag aufgrund bestmöglicher Schätzung angesetzt. Die Rückstellung für Abfertigungen wurde nach finanzmathematischen Methoden nach dem Teilwertverfahren und einer Verzinsung von 1,90% (2022: 1,90%) erstellt. Die dadurch erwirkte Auswirkung auf die Ertragslage ist unwesentlich. Als Pensionsalter wurde das früheste mögliche Anfallsalter für die Alterspension gemäß dem Pensionsharmonisierungsgesetz unter Berücksichtigung der Übergangsregelungen zugrunde gelegt. Ein Fluktuationsabschlag wurde nicht berücksichtigt.

Die Rückstellung für Jubiläumsgelder wurde nach anerkannten finanzmathematischen Grundsätzen unter Berücksichtigung eines Rechnungszinssatzes von 1,73% (2022: 1,67%) ermittelt. Es wurde kein Fluktuationsabschlag berücksichtigt.

f) VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag unter der Beachtung des Höchstwertprinzips angesetzt. Verbindlichkeiten in fremder Währung bestehen zum Bilanzstichtag nicht. Die Verwöhnung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird mit 1% p.a. vorgenommen. Die Verwöhnung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen.

2. Allgemeine Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wird gemäß § 23 WGG und der dazu erlassenen Verordnung vorgenommen (Bilanzgliederungsverordnung 2016, BGBl II Nr. 437). Die Positionsbezeichnungen sind auf den tatsächlichen Inhalt verkürzt. Positionen, die keinen Betrag aufweisen, sind gem. § 223 Abs. 7 UGB nicht angeführt.

3. Erläuterungen zur Bilanz zum 31.12.2023

3.1. Anlagevermögen

3.1.1. Entwicklung

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind im Anlagenspiegel als Beilage zum Anhang dargestellt.

3.1.2. Aktivierte Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die aktivierten Herstellungskosten enthalten Fremdmittelzinsen und ähnliche Aufwendungen im Sinne des § 203 Abs. 4 UGB. Der diesbezügliche Zugang betrug im Jahresabschluss 2023 EUR 2.084.717,80 (Vorjahr 485.148,61).

3.1.3. Mietwohnungen mit Kaufoption

Im Anlagevermögen (Posten „nicht abgerechnete Bauten“, „Unternehmenseigenes Miteigentum“ und „Wohngebäude“) sind insgesamt ca. 900 (Vorjahr: 921) Mietwohnungen mit Kaufoption gemäß § 15c lit a WGG mit einem Buchwert von insgesamt rd. EUR 113,9 Mio (Vorjahr: rd. EUR 115,2 Mio) enthalten. Bei diesen Wohnungen können die Mieter nach Ablauf von 5 bzw. 10 Jahren höchstens aber 15 Jahren einen Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum stellen. Die Wohnbauvereinigung hat in diesen Fällen einen Fixpreis gemäß § 15d WGG anzubieten.

3.1.4. Beteiligungen

Im November 2020 erfolgte die Gründung des § 7 (4) b WGG – Tochternehmens, der WBV- GFW Bauservice GmbH, mit Sitz in Wien (FN 546011h).

Höhe des Anteils am Kapital: 100%
Eigenkapital: EUR 35.000,00 (zur Gänze einbezahlt)
Ergebnis 2023: Jahresüberschuss: EUR 30.176,17
Bilanzverlust 2023: EUR 24.329,70

Im Juli 2023 wurde die Kolowratgasse 3-7 Projekt GmbH (FN 601081) zum Zweck des Eigentumserwerb von Liegenschaften in Oberlaa angeschafft. Die Verschmelzung mit der Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH wurde im Jahr 2023 durchgeführt.

3.2. Umlaufvermögen

3.2.1 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Aufgliederung:

Bezeichnung der Forderung	Gesamt- betrag	davon Restlauf- zeit mehr als 1 Jahr
	EUR	EUR
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	5.025.135,03	82.864,00
Vorjahr:	8.893.262,06	2.307.307,00
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	648.562,45	0,00
Vorjahr:	528.166,10	0,00
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	7.739.203,60	7.590.389,29
Vorjahr:	5.603.000,60	5.405.568,54
4. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.345.790,75	84.985,84
Vorjahr:	3.283.026,81	92.678,53
gesamt laufendes Jahr	14.758.691,83	7.758.239,13
gesamt Vorjahr:	18.307.455,57	7.805.554,07

3.3. Gewinnrücklagen

Die Differenz zwischen der planmäßigen Abschreibung der durch Fremdmittel finanzierten Bau- und Baunebenkosten und den auf die betreffenden Fremdmittel geleisteten Tilgungen wird der „zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung“ in den Gewinnrücklagen zugeführt bzw. entnommen.

Ist, so wie in diesem Geschäftsjahr, kein ausreichender Jahresüberschuss für die erforderliche Zuführung zur „zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung“ vorhanden, so sind gemäß § 39 Abs. 35 WGG vorhandene freie Gewinnrücklagen in Höhe der nicht im Jahresüberschuss gedeckten Zuführungen bilanzgewinnwirksam aufzulösen und zur späteren Rücklagenzuführung (bei Vorliegen eines ausreichenden Jahresüberschusses) evident zu halten und im Anhang anzugeben.

Im Berichtsjahr belief sich dieser "Evidenzbetrag Mehrtilgung" auf € 1.368.276,98 (Vorjahr: € 0,00). Die Entwicklung der "zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung" ist im "Gewinnrücklagenpiegel" im Anhang dargestellt.

Grundsätzlich ist nach Auslaufen der Fremdfinanzierung eines Objektes die "zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung" in Höhe der jährlichen anteiligen Abschreibung aufzulösen. Sie darf nicht zu einer Kapitalberichtigung herangezogen werden.

Mit Beschluss der Generalversammlung vom 19.07.2023 wurden EUR 14.745.241,10 vom Bilanzgewinn in die Gewinnrücklagen übertragen.

3.4. Rückstellungen

Aufgliederung sonstige Rückstellungen:

Bezeichnung der Rückstellung	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
Nicht verbrauchte Urlaube	127.047,00	210.758,00
Jubiläumsgeld	128.186,00	125.679,00
Prüfung / Beratung	95.000,00	110.000,00
Prozessrisiken	155.366,72	308.300,00
Gesamt	505.599,72	754.737,00

3.5. Steuerabgrenzungen

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

3.6. Verbindlichkeiten

Aufgliederung:

Bezeichnung der Verbindlichkeit	Gesamtbetrag laut Bilanz	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	davon dinglich besichert	Art der Sicherung
	EUR	EUR		EUR	EUR	
Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	219.156.778,55	14.984.712,70	59.938.850,79	144.233.215,07	219.156.778,55	Pfandrecht
(Vorjahr:	216.091.493,65	15.881.167,97	63.524.671,89	136.685.653,79	216.091.493,65	Pfandrecht
Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	63.509.729,38	3.955.205,49	9.410.172,89	50.144.351,00	0,00	
(Vorjahr:	67.907.518,07	3.466.910,80	8.474.811,10	55.965.796,17	0,00	
Zwischenkredite	101.133.773,30	598.032,72	100.029.643,06	506.097,52	101.133.773,30	Pfandrecht
(Vorjahr:	64.013.599,60	34.586.250,54	29.427.349,06	0,00	64.013.599,60	Pfandrecht
Darlehen sonstiger Art	251.994,36	20.000,00	194.204,49	37.789,87	251.994,36	Pfandrecht
(Vorjahr:	251.994,36	20.000,00	194.204,49	37.789,87	251.994,36	Pfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärttern	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
(Vorjahr:	3.036.244,50	3.036.244,50	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
(Vorjahr:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	3.888.562,31	3.888.562,31	0,00	0,00	0,00	
(Vorjahr:	5.292.567,38	5.292.567,38	0,00	0,00	0,00	
Kautionen	248.465,77	7.320,82	29.283,28	211.861,67	0,00	
(Vorjahr:	254.830,75	2.578,08	10.000,00	242.252,67	0,00	
Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	7.594.730,12	1.177.796,72	6.416.933,40	0,00	0,00	
(Vorjahr:	7.656.678,88	919.627,36	6.737.051,52	0,00	0,00	
Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	210.163,94	210.163,94	0,00	0,00	0,00	
(Vorjahr:	217.763,76	217.763,76	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	571.493,83	571.493,83	0,00	0,00	0,00	
(Vorjahr:	567.914,98	567.914,98	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	3.762.979,80	3.762.979,80	0,00	0,00	0,00	
(Vorjahr:	2.968.563,60	2.968.563,60	0,00	0,00	0,00	
gesamt laufendes Jahr	400.328.671,36	29.176.268,33	176.019.087,91	195.133.315,12	320.542.546,21	
gesamt Vorjahr:	368.259.169,53	66.959.588,97	108.368.088,06	192.931.492,50	280.357.087,61	

In den Posten Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung und sonstige Verbindlichkeiten sind Aufwendungen in Höhe von EUR 3.590.128,68 (Vorjahr: EUR 3.020.766,77) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Die Kautionen werden sowohl aktiv- als auch passivseitig in gleicher Höhe ausgewiesen. Dieser Betrag unterliegt der Verwendungsbeschränkung des § 16b MRG.

3.7. Wesentliche Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen

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

Es bestehen Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen (Kosten Baurechtszins Folgejahr: rd. EUR 1.143.592,80 (Vorjahr: rd. EUR 1.084.650,00); Kosten für die nächsten 5 Jahre: rd. EUR 6.313.094,29 (Vorjahr: EUR 5.987.706,22)).

Weitere wesentliche Verpflichtungen aus Nutzungen von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen (Leasingverträge, Mietverträge) bestehen nicht.

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

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

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

3.9. Geschäfte der Gesellschaft mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Jahr 2023 wurden weiters Geschäfte mit der Kanzlei Pelzmann Gall Groß Rechtsanwälte GmbH abgeschlossen, bei der das Aufsichtsratsmitglied Partner ist. Die Geschäfte wurden im Aufsichtsrat einstimmig genehmigt.

Zudem ist das Tochterunternehmen, die WBV GFW Bauservice GmbH, für die WBV GFW tätig. Die Leistungen werden zu marktüblichen Konditionen verrechnet.

3.10. Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet.

3.11. Treuhandkonten

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt die Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH über treuhändig gehaltene Bankguthaben in Höhe von EUR 3.837.814,19 (Vorjahr EUR 2.759.903,00). Davon entfallen EUR 3.278.912,52 (Vorjahr: EUR 2.199.946,51) auf die Veranlagung von Rücklagen gemäß § 31 WEG 2002 für verwaltete Eigentümergemeinschaften.

3.12. Posten unter dem Bilanzstrich

„Unter dem Bilanzstrich“ werden Haftungsverhältnisse gem. § 199 UGB und sonstige finanzielle Verpflichtungen gem. § 237 Abs 1 Z2 UGB in Höhe von EUR 17.908.099,18 (Vorjahr: EUR 23.683.998,67) ausgewiesen. Die Ausweisung betrifft zu einem großen Teil Haftungsverhältnisse aus der Subsidiärhaftung des Unternehmens für Darlehen übereigneter Objekte. Pfandrechte und sonstige dingliche Sicherheiten für Verbindlichkeiten Dritter wurden nicht bestellt. Die Entlassung aus der persönlichen Schuldhaftung wird laufend betrieben. Weiters werden aufschiebend bedingt rückzahlbare Zuschüsse des Landes Niederösterreich ausgewiesen. Haftungsverhältnisse gegenüber Kreditinstituten aus der Abtretung für Eigenmittellersatzdarlehen werden ab dem Jahr 2021 nicht mehr unter dieser Position ausgewiesen, da die zugrundeliegenden Verbindlichkeiten gegenüber den Mietern unter der Position Verbindlichkeiten „Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber“ ausgewiesen werden.

Für 6 (Vorjahr: 6) Grundstücke wurden unter der aufschiebenden Bedingung des Zeitablaufes Kaufverträge für die Jahre 2028 und 2030 (Zeitpunkt Übergang von Gefahr und Nutzen/Lasten) abgeschlossen. Das Gesamtvolumen beträgt ca. EUR 10,3 Mio (Vorjahr: ca. EUR 10,3 Mio). Für jene 4 Grundstücke, bei denen die aufschiebende Bedingung des Zeitablaufs bereits im Jahr 2017 eingetreten wäre, wurde diese bis zum Jahr 2036 (bis zum Ablauf des jeweiligen Baurechts) prolongiert.

Aufgliederung Haftungsverhältnisse nach § 199 UGB und sonstige finanzielle Verpflichtungen gem. § 237 Abs 1 Z 2 UGB:

	31.12.2023	31.12.2022
Bezeichnung	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
Darlehenanteil verkaufte Wohnungen	5.317.144,07	11.229.470,86
bedingt rückzahlbare Zuschüsse Land NÖ	2.244.955,11	2.108.527,81
Kaufverträge mit aufschiebender Bedingung durch Zeitablauf	10.346.000,00	10.346.000,00
Gesamt	17.908.099,18	23.683.998,67
Haftungsverhältnisse gem. § 199 UGB	5.317.144,07	11.229.470,86
Sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 237 Abs 1 Z 2 UGB	12.590.955,11	12.454.527,81

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 2023

Neuerung der Darstellung der Erträge aus dem Verkauf vom Anlagevermögen und Umsatzerlösen ab dem Jahresabschluss per 31.12.2023: Der Verkauf von Wohnungen – im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit – ist grundsätzlich als Hauptgeschäft einer gemeinnützigen Bauvereinigung zu sehen. Daher sind die Verkäufe von Immobilien aus dem Anlagevermögen in der GuV in einer Bruttodarstellung getrennt auf Umsatzerlös- und Aufwandsposten zu erfassen (bis 2022 unter sonstige betriebliche Erträge – Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen). Ab dem Geschäftsjahr 2023 werden daher die Erlöse aus den Verkäufen von Grundstücken unter den Umsatzerlösen und die Aufwendungen unter „Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken“ erfasst.

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

Bezeichnung	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
Hausbewirtschaftung	21.927.472,71	21.295.358,14
Sonstige Betriebsleistungen	94.144,02	8.230,98
Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens und des Umlaufvermögens	24.582.627,31	-
Gesamt	46.604.244,04	21.303.589,12

Zusätzlich wird auf die Aufgliederung der Umsatzerlöse in der Gewinn- und Verlustrechnung verwiesen. Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

Im Posten „Personalaufwand“ werden unter der Position „Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen“ Abfertigungsaufwendungen (inkl. Rückstellungsbildungen) in Höhe von EUR 27.699,00 (Vorjahr: EUR 139.290,00) ausgewiesen, EUR 35.253,92 (Vorjahr: EUR 38.118,26) betreffen Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen.

Das auf das Geschäftsjahr entfallende Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung inkl. Wertgebühr beträgt EUR 72.107,60 (Vorjahr: EUR 76.871,92). Dieses Honorar wird nicht an den Abschlussprüfer sondern an den Revisionsverband, bei dem der Abschlussprüfer angestellt ist, geleistet. Vom Abschlussprüfer wurden sonst keine Leistungen bezogen. Neben dem Honorar für die Abschlussprüfung wurden im Geschäftsjahr EUR 16.596,15 (Vorjahr: EUR 18.985,14) an den Revisionsverband geleistet, diese betreffen überwiegend den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag). Honorare für andere Bestätigungsleistungen und Steuerberaterleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

In den Instandhaltungskosten in Höhe von ca. EUR 5,0 Mio (Vorjahr: EUR 5,5 Mio) sind umfangreiche Erhaltungsmaßnahmen in Höhe von rd. EUR 1,4 Mio (Vorjahr: EUR 1,2), der Rest betrifft laufende Instandhaltungen von ca. EUR 3,6 Mio (Vorjahr: EUR 2,5 Mio).

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind nicht aktivierungsfähige Zinsaufwendungen in Höhe von ca. EUR 677.708,15,00 enthalten, welche die Vorjahre ab 2016 betreffen. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen „übrige“ sind nicht aktivierungsfähige Aufwendungen für Grundstücksbevorratungskosten aus Vorjahren (2016 – 2018) iHv ca. EUR 793.000,00 und weitere nicht aktivierungsfähige Grundstücksbevorratungskosten aus Vorjahren (2013 – 2019) iHv ca. EUR 200.000,00.

Sonstige Angaben

5.1. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Zum 31.12.2023 betrug die Anzahl der Arbeitnehmer 43 (davon 7 Arbeiter und 36 Angestellte) (Vorjahr: 42 (davon 7 Arbeiter und 35 Angestellte)). Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 45 Arbeitnehmer (davon 7 Arbeiter und 38 Angestellte) (Vorjahr: 45 Arbeitnehmer (davon 8 Arbeiter und 37 Angestellte) beschäftigt.

An Sitzungsgeldern für Aufsichtsratsmitglieder wurden ab der AR Sitzung 03/2019 in Höhe von EUR 1.000,00 pro Aufsichtsratsmitglied ausbezahlt.

Der Abfertigungsrückstellung wurde das gesetzliche Pensionsantrittsalter zugrunde gelegt.

Die Angaben erfolgen unter Anwendung des § 242 Abs. 4 UGB (Schutzklausel).

Der Stand der Aufsichtsratsmitglieder bildet sich wie folgt ab:

Vorsitzender:

Vorsitzender Stellvertreter:

Mitglieder:

5.2. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag

5.2.1. Eigentumsverhältnisse der WBV – GFW

Mit 22.10.2022 wurde die „Österreichisches Siedlungswerk“ Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft als Gesellschafterin der Gesellschaft zur Förderung des Wohnbaus GmbH im Firmenbuch eingetragen.

Mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 27.01.2023 haben die Gesellschaft zur Förderung des Wohnbaus 14,998% der Geschäftsanteile an der WBV GFW, sowie Linea 0,002% der Geschäftsanteile an der WBV GFW an die Gemeinnützige Bauvereinigung „Wohnungseigentum“ Gesellschaft mit beschränkter Haftung verkauft und abgetreten. Die Gemeinnützige Bauvereinigung „Wohnungseigentum“ Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist selbst eine Tochtergesellschaft des ÖSW.

Die Verschmelzung der GFW Holding als übertragende Gesellschaft auf die ÖSW AG als übernehmende Gesellschaft wurde am 04.09.2023 im Firmenbuch eingetragen. Die MA50 hat mit Bescheid vom 13.06.2023 gem. § 10a Abs 1 lit a WGG der Verschmelzung ihre Zustimmung erteilt.

Zivilverfahren „Doppelverkauf“:

Der VwGH hat mit Beschluss vom 16.10.2023 die Revision von CARSO, BWSG und Guggenberger gegen die Versagung ihrer Erwerbsgenehmigungen durch das VwG Wien zurückgewiesen. Damit ist nun rechtskräftig entschieden, dass die Kaufverträge, mit welchen CARSO, BWSG und Guggenberger Anteile an der GFW Holding erworben haben (genauer: zu erwerben versuchten), unwirksam sind.

Damit bestehen auch keine Ansprüche von CARSO und BWSG aus einem behaupteten „Doppelverkauf“ der Anteile. Es gab nämlich keinen „Doppelverkauf“, sondern nur einen Verkauf der Anteile, nämlich an ÖSW. Der andere Verkauf an CARSO (und BWSG) wurde mangels Genehmigung niemals wirksam.

Damit sind die Eigentumsverhältnisse der WBV GFW nunmehr geklärt.

Zinsentwicklungen, Kreditvergaberichtlinien der FMA

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen sind aufgrund der hohen Inflation in den Jahren 2023 und 2024 künftig noch mehr gefordert, für die breite Masse leistbaren Wohnraum zu errichten.

Um der Inflation entgegenzuwirken, wurden (nach einer jahrelangen Phase niedriger bzw. sogar negativer Leitzinsen) ab Sommer 2022 Zinserhöhungen durch die EZB durchgeführt.

Seit Mitte Juni 2024 erfolgten bereits wieder die ersten Zinssenkungen der EZB. Dies hat mittlerweile nicht nur Auswirkungen auf den Rückgang der SWAP – Sätze, welche für die Höhe der Fixzinssätze maßgeblich sind, sondern auch auf die variablen Zinssätze. Die WBV GFW hat aus Vorsichtsgründen bei vielen bisher variabel verzinsten Zwischenfinanzierungen und auch bei bereits fertig gestellten Wohnhausanlagen Fixzinssatzvereinbarungen abgeschlossen.

Bei einem Großteil der Mietobjekte werden den Mietern Fixannuitäten vorgeschrieben, daher werden sich die steigenden Zinsen nicht wesentlich auf einen Großteil der Mieten auswirken. Durch die steigenden Zinsen allerdings sinken die Tilgungsanteile. Dies hat eine Verschlechterung des Jahresüberschusses vor Rücklagenbewegung zur Folge.

Bei in Errichtung befindlichen Bauvorhaben werden die höheren Zinsen bis zur Beruhigung der Zinslandschaft ab Juni 2024 auf das Nutzungsentgelt bzw. auf die Kaufpreise niedergeschlagen.

Der erhöhte Zinsaufwand (variable Zinsvereinbarungen) für die Finanzierungen der unbebauten Grundstücke wird auch im Jahr 2024 (auch aufgrund der Anschaffung weiterer Grundstücke) das Ergebnis vor Steuern reduzieren. Der Zinsaufwand für die Finanzierung der unbebauten Grundstücke schmälert zwar das Jahresergebnis, ist aber dennoch verrechenbar und wird durch die Verwohung der Grundkostenbeiträge bzw. durch Verkauf der auf den Grundstücken errichteten Wohnungen wieder eingeholt („sogenannte WGG Komponente“).

In Summe stellt die negative Zinsentwicklung keine Gefahr für den Fortbestand des Unternehmens dar.

Aufgrund einer Verordnung der FMA wurden ab 01.08.2022 neue Kreditvergabekriterien für Privatpersonen erlassen. Folgende Voraussetzungen müssen bei Neukreditaufnahmen erfüllt sein:

- 20 % Eigenkapital
- Kreditrate max. 40 % des Haushalts-Nettoeinkommens
- Laufzeit: max. 35 Jahre

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass es weiterhin zu einer Verschiebung der Kundenstruktur kommen wird – weg vom Eigentum hin zu Miete und Miete mit Kaufoption.

Wien, am 11.12.2024

Die Geschäftsführung

Gewinnrücklagenpiegel gemäß §10 Abs. 6 WGG iVm §222 Abs. 2 UGB per 31.12.2023

						Zuweisung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung		Auflösung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung					
Posten		Stand 01.01.2023	erfolgsneutrale Umbuchungen	Ausschüttung	Zwischensumme	Zuweisung Mehrtilgung	Auflösung Mindertilgung	Zuweisung Mindertilgung	Auflösung Mehrtilgung	Auflösung abgegangene Anlagen	Summe Rücklagenbewegung	erfolgswirksame Bewegung außerhalb der zweckgebundenen Rücklage	Stand 31.12.2023
Gewinnrücklagen													
1. gesetzliche Rücklage	2023	603.334,23	(2)		603.334,23								603.334,23
	Vorjahr	296.981,67	(2)	306.352,56	603.334,23								603.334,23
2. freie Rücklagen	2023			14.745.241,10	14.745.241,10				1.368.276,98		1.368.276,98	3)	13.376.964,12
	Vorjahr		(2)										
2. zweckgebunden Rücklage für Kostendeckung: (+) Mehrtilgung / (-) Mindertilgung													
Mehrtilgung	2023	43.696.757,91			43.696.757,91	3.346.553,07			468.495,67	1.168.566,63	1.709.490,77		45.406.248,68
	Vorjahr	39.322.586,77			39.322.586,77	5.226.650,57			99.246,79	753.232,64	4.374.171,14		43.696.757,91
Mindertilgung	2023	3.435.873,13			3.435.873,13		82.228,95	352.458,98			270.230,03		3.706.103,16
	Vorjahr	3.403.188,85			3.403.188,85		175.724,94	208.409,22			32.684,28		3.435.873,13
Mehrverwohnung	2023	163.732,83	(1)		163.732,83	696,19			5.330,40		4.634,21		159.098,62
	Vorjahr	170.212,54	(1)		170.212,54	696,19			5.330,40	1.845,50	6.479,71		163.732,83
Zwischensumme Punkt 2.	2023	40.424.617,61	-		40.424.617,61	3.347.249,26	82.228,95	352.458,98	473.826,07	1.168.566,63	1.434.626,53		41.859.244,14
	Vorjahr	36.089.610,46			36.089.610,46	5.227.346,76	175.724,94	208.409,22	104.577,19	755.078,14	4.335.007,15	-	40.424.617,61
Summe Gewinnrücklagen													
	2023	41.027.951,84	-		41.027.951,84	3.347.249,26	82.228,95	352.458,98	473.826,07	1.168.566,63	66.349,55	-	55.839.542,49
	Vorjahr	36.386.592,13		306.352,56	36.692.944,69	5.227.346,76	175.724,94	208.409,22	104.577,19	755.078,14	4.335.007,15	-	41.027.951,84
Bilanzgewinn													
	2023	15.616.315,72	(2) -	14.745.241,10	422.333,96								448.740,66
	Vorjahr	15.473.934,62	(2) -	306.352,56	7,00							448.740,66	15.616.315,72

(1) Bewertungsreserve nach WRN 2001: jährliche Auflösung in Höhe von 1 % Minderverwohnung bzw. Auflösung abgegangene Anlagen

(2) Zuweisung Bilanzgewinn Vorjahr

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Ich habe den Jahresabschluss der Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH, 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 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

Bezüglich der Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB und sonstigen finanziellen Verpflichtungen gemäß § 237 Abs 1 Z 2 UGB verweise ich auf die Anhangangaben unter Punkt 3.12. Das Prüfungsurteil ist in Bezug auf diesen Sachverhalt nicht modifiziert.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats 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 Aufsichtsrat 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 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 Gesellschaft abzugeben.
- Ich beurteile die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Ich ziehe Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls ich die Schlussfolgerung ziehe, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, in meinem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Ich beurteile die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

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

Bericht zum Lagebericht

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

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

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

Urteil

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

Erklärung

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

Wien, 24.02.2025