

ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND

Mitgliedsnummer: W-71

A U S Z U G

gemäß § 28 Abs 8 WGG aus dem **Prüfungsbericht Nr. 12.598 vom 17.2.2025** über die regelmäßige gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres **2023** der

GEWOG Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft m.b.H.

**Hernalser Gürtel 1
1170 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. (Es wird darauf hingewiesen, 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 7.853 Wohnungen.

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

2023:	123
2022:	436
2021:	111

**ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER
BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND**

Mitgliedsnummer: W-71

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

Anlagen:

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

Corporate-Governance-Bericht gemäß § 2b GRVO



CORPORATE GOVERNANCE-BERICHT

für die

**GEWOG Gemeinnützige Wohnungsbau-
Gesellschaft m.b.H.**

für das Geschäftsjahr 2023 zum Stichtag 31.12.2023.

§ 2b GRVO, eingefügt mit der Novelle der Gebarungsrichtlinienverordnung BGBl II 2018/36, verpflichtet alle gemeinnützigen Bauvereinigungen, auch jene, die von der Meldeverpflichtung nach dem Wirtschaftlichen Eigentümer Register-Gesetz ausgenommen sind, jährlich einen Corporate Governance-Bericht aufzustellen.

Die GEWOG Gemeinnützige Wohnungsbau- Gesellschaft m.b.H. ist eine gemeinnützige Bauvereinigung in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung.

WIRTSCHAFTLICHE EIGENTÜMER:

Gemäß WiEReG § 2 Abs. 1b) Sublit. cc) gelten bei eigentümerlosen Gesellschaften die natürlichen Personen, die der obersten Führungsebene angehören als wirtschaftliche Eigentümer, sofern keine weiteren Anhaltspunkte vorliegen, dass die Gesellschaft direkt oder indirekt unter der Kontrolle einer oder mehrerer anderer natürlichen Personen steht.

GESELLSCHAFTER:

Sozialwerk Bau-Holz (Anteil: 60 %)

"Neue Heimat" Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung (Anteil: 20 %)

BA-CA Markets & Investment Beteiligung Ges.m.b.H. (Anteil: 20 %)

ZUSAMMENSETZUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

AUFSICHTSRAT:

Vorsitzender:

Vors. Stv.:

Schriftführerin:

Schriftführer Stv.:

Mitglied:

Mitglied:

Mitglied:

UNTERAUSSCHÜSSE:

Personalausschuss:

Vorsitzender:

Vorsitzender Stellvertreter:

Mitglied:

Wohnungsausschuss:

Vorsitzender:

Vors. Stv.:

Mitglied:

Bauausschuss:

Vorsitzender:

Vors. Stv.:

Mitglied:

Mitglied:

Prüfungsausschuss:

Vorsitzender:

Vors. Stv.:

Mitglied:

Mitglied:

Beirat:



Verteilung der Geschäftsführung:

verantwortet den Bereich Rechnungswesen und Finanzen sowie die Stabstellen Kalkulation/Controlling sowie Personalmanagement/-verrechnung

verantwortet den Bereich Hausverwaltung und Sanierung sowie die Stabstellen Rechtsabteilung sowie zentrales Sekretariat/Empfang

verantwortet den Bereich Neubau-Bauabteilung sowie Neubau-Vergabe sowie die Stabstellen Projektentwicklung, Marketing sowie den Bereich IT

Sonstige Organfunktionen der Geschäftsführung:

Alle drei Geschäftsführer sind ebenfalls Geschäftsführer der "Neue Heimat" Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung (gleicher Mehrheitsgesellschafter)

ist Geschäftsführer der win4wien Bauträger GmbH, Aufsichtsratsmitglied der at home Immobilien GmbH und Aufsichtsratsmitglied (Vorsitzender-Stellvertreter) der Niederösterreichische Gesellschaft für Stadt-, Dorferneuerung und Alternatives Wohnen Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung.

ist Aufsichtsratsmitglied der at home FM Services GmbH

ist Aufsichtsrat (Vorsitzender-Stellvertreter) der at home Immobilien GmbH

Bezüge Geschäftsführung:

Diese betragen in Summe: 248.725 und wurden durch anteilige Weiterverrechnung durch die "Neue Heimat" Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung an die GEWOG Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft m.b.H. im Ausmaß von rd. 37,56% ermittelt.

OFFENLEGUNG VON TREUHANDSCHAFTEN:

Im Geschäftsjahr 2023 gibt es keine Treuhandschaften.

MASSNAHMEN ZUR GLEICHSTELLUNGSFÖRDERUNG VON FRAUEN

Die Aufsichtsräte werden entsprechend ihrer fachlichen Qualifikation und persönlichen Kompetenz ausgewählt, unter Berücksichtigung auf eine im Ganzen ausgewogene Besetzung mit diversem Bildungs- und Berufshintergrund. Im Rahmen der Wahlvorschläge für Neubesetzungen im Aufsichtsrat achtet die GEWOG auf eine Förderung von Generationen- und Geschlechtervielfalt.

Letztendlich obliegt die Wahl der Aufsichtsräte allein den Gesellschaftern.

Frauen im Aufsichtsrat:

Im Berichtsjahr ist im Aufsichtsrat 1 Frau vertreten.

Wien, am 16.09.2024



Frauen in der Geschäftsführung:

Es gibt drei Geschäftsführer – 2 Männer, 1 Frau.

Frauen im Unternehmen:

Mit Stichtag 31.12.2023 waren in der GEWOG 1 Person (1 Mann) angestellt.

GEWOG



JAHRESABSCHLUSS

zum

31. Dezember 2023

GEWOG
Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft m. b. H.

Hernalser Gürtel 1
1170 Wien

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

AKTIVA

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1 sonstige Rechte	738.099,01	760.122,14
II. Sachanlagen		
1 unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	45.232.669,08	45.373.062,70
2 Wohngebäude	188.098.255,09	186.156.072,88
3 unternehmenseigenes Mitteleigentum	161.197.062,18	157.074.006,34
4 sonstige Gebäude	770,37	1.540,70
5 nicht abgerechnete Bauten	186.000.848,56	189.464.746,55
6 Bauvorbereitungskosten	647.469,19	959.516,42
7 Betriebs- und Geschäftsausstattung	407,22	4.565,32
8 sonstige Sachanlagen	5.348.796,05	5.348.796,05
9 geleistete Anzahlungen	685.761,04	588.204,39
	<u>587.181.828,78</u>	<u>584.970.511,35</u>
III. Finanzanlagen		
1 Beteiligungen	173.319,13	173.319,13
	<u>588.060.248,92</u>	<u>585.903.952,62</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1 Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	2.130.899,51	1.044.125,24
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	680.212,44	562.455,02
2 Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	969.417,18	840.523,22
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	186.652,34	168.500,57
3 Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	11.092.675,60	10.224.113,37
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	8.743.262,09	9.172.792,62
4 Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	2.361.645,16	1.383.849,58
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
5 Forderungen gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	13.600.000,00	11.500.000,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	13.600.000,00	11.500.000,00
6 sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	2.402.172,92	1.098.574,53
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	423.376,84	73.265,11
	<u>32.456.810,27</u>	<u>26.091.185,94</u>
II. Guthaben bei Kreditinstituten	10.743.218,30	11.302.639,19
	<u>43.200.028,57</u>	<u>37.393.825,13</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1 Sonderposten gemäß § 39 Abs. 28 WGG	8.572.657,57	8.684.157,81
2 sonstige	200.493,36	201.167,24
	<u>8.773.150,93</u>	<u>8.885.325,05</u>
	<u>840.063.426,42</u>	<u>832.183.102,80</u>

PASSIVA

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
A. EIGENKAPITAL		
I. eingefordertes Stammkapital	479.822,00	479.822,00
II. Kapitalrücklagen		
1 gebundene	18,70	18,70
III. Gewinnrücklagen		
1 gesetzliche Rücklage	239.820,36	239.820,35
2 zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	83.375.181,39	81.525.443,77
3 andere Rücklagen	116.394.033,49	104.573.923,84
	<u>199.009.015,23</u>	<u>186.339.187,96</u>
IV. Bilanzgewinn	25.152.140,86	25.858.846,53
davon Gewinnvortrag 15.023.278,24 (2022: 10.835.370,29)		
	<u>224.640.796,59</u>	<u>212.677.475,19</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1 Rückstellungen für Abfertigungen	369.768,21	409.034,08
2 Rückstellungen für Altersvorsorge	764.316,00	719.526,00
3 Rückstellungen für Bautätigkeit	368.544,30	756.880,13
4 sonstige Rückstellungen	141.602,36	140.498,91
	<u>1.644.220,86</u>	<u>2.025.937,12</u>
C. VERBINDLICHKEITEN		
1 Darlehen zur Baukostenfinanzierung	295.890.567,49	301.228.756,69
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	9.615.643,07	10.444.878,63
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	286.074.944,42	290.783.878,06
2 Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	82.730.160,58	83.477.367,02
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	0,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	82.730.160,58	83.477.367,02
3 Darlehen sonstiger Art	5.204.226,98	4.917.490,41
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	756.842,91	890.571,53
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	4.447.384,07	4.026.918,88
4 Verbindlichkeiten gegenüber Kaufverwahrern	0,00	63.990,35
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	63.990,35
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
5 Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	34.063,81	34.063,81
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	0,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	34.063,81	34.063,81
6 Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	2.435.142,43	2.377.491,51
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	2.382.318,14	2.377.491,51
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	52.824,29	0,00
7 Kautionen	404.984,49	303.430,48
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	404.984,49	303.430,48
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
8 Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	20.790.283,24	19.441.864,13
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	3.443.859,68	3.299.303,25
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	17.346.423,68	16.143.560,88
9 Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	358.095,47	554.276,90
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	358.095,47	554.276,90
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
10 Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	4.998.239,68	3.860.050,38
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	833.799,10	471.132,82
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	4.064.440,58	3.388.917,56
11 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30,85	527,37
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	30,85	527,37
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
12 sonstige Verbindlichkeiten	947.130,57	634.908,04
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	807.932,61	634.527,10
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	139.197,96	380,94
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 27.248,72 (2022: 30.788,16)		
	<u>413.592.935,37</u>	<u>416.894.216,89</u>
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	18.803.606,20	19.039.129,94
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	394.789.329,17	397.855.086,95
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1 voraussethene Erträge	185.473,60	585.473,60
	<u>640.063.426,42</u>	<u>632.183.102,80</u>
Unter dem Bilanzstrich		
Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB	21.781,62	32.233,66

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2023

	Geschäftsjahr	Vorangegangenes Geschäftsjahr
1. Umsatzerlöse:		
a) Mieten	50.722.509,96	46.196.906,81
b) Verwohnung der Finanzierungsbeiträge	966.132,95	963.166,65
c) Zuschüsse	778.354,02	805.509,24
d) aus der Betreuungstätigkeit	1.047.023,48	1.076.859,86
e) aus sonstigen Betriebsleistungen	10.573,68	7.580,88
f) aus dem Verkauf von Grundstücken	9.259.229,92	0,00
-davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung ins ins Eigentum: 9.259.229,92 (2022: 0,00)		
g) übrige	307.399,62	199.878,80
	63.091.223,63	49.249.902,24
2. aktivierte Eigenleistungen	1.226.038,44	950.648,01
3. sonstige betriebliche Erträge		
a) aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	178.110,00	9.368.530,72
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	40.243,08	40,80
c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	5.137.583,06	6.979.988,41
d) übrige	286.507,97	226.809,09
	5.642.444,11	16.575.369,02
4. verrechenbare Kapitalkosten	-6.092.339,51	-4.848.256,40
5. Instandhaltungskosten	-9.543.629,11	-11.553.900,86
6. Personalaufwand:		
a) Löhne und Gehälter		
aa) Gehälter	-34.280,41	-83.148,82
b) soziale Aufwendungen		
ba) Aufwendungen für Altersversorgung	-192.405,80	-96.828,60
bb) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-3.284,57	-7.750,96
bc) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-12.525,20	-30.555,44
bd) sonstige Sozialaufwendungen	-7.732,73	-5.264,39
c) Kosten der Organe	-20.948,19	-21.710,90
	-271.176,90	-245.259,11
7. Abschreibungen:		
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-9.266.439,49	-8.913.479,35
b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens	-735.816,91	-779.459,39
davon ausserplanmäßig: -735.816,91 (2022: -779.459,39)		
	-10.002.256,40	-9.692.938,74
8. Betriebskosten	-16.353.535,81	-13.530.869,17
9. Aufwendungen für Sondereinrichtungen	-3.547,57	-3.547,57
10. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken	-4.707.800,68	0,00
-davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aufgrund nachtr. Übertragung i.d. Eigentum: -4.707.800,68 (2022: 0,00)		
11. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-5.974.418,93	-4.839.905,91
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-4.901.522,64	-4.080.398,12
c) übrige	-574.050,01	-616.534,14
	-11.449.991,58	-9.536.838,17
12. Zwischensumme aus 1. bis 11.	11.535.428,62	17.364.309,25
13. Erträge aus Beteiligungen	4.666,13	3.648,75
14. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	458.310,23	49.647,12
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-18.072,94	-57.378,34
16. Zwischensumme aus 13. bis 15.	444.903,42	-4.082,47
17. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus 12. und 16.)	11.980.332,04	17.360.226,78
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.750,00	-1.744,00
19. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss	11.978.582,04	17.358.482,78
20. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-1.849.717,62	-2.335.206,54
21. Jahresgewinn	10.128.864,42	15.023.276,24
22. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	15.023.276,24	10.835.370,29
23. Bilanzgewinn	25.152.140,66	25.858.646,53

ANHANG

zum

Jahresabschluss 2023

der

GEWOG
Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft m. b. H.
Hernalser Gürtel 1
1170 Wien

1. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1.1. Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss wurde entsprechend den Rechnungslegungsbestimmungen des Unternehmensgesetzbuches (UGB) unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Die bisher angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden grundsätzlich bei der Erstellung des Jahresabschlusses 2023 beibehalten.

Bei den folgenden Posten wurden Änderungen des Ausweises in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung vorgenommen:

Neben der Vermietung insbesondere von Wohnungen, Geschäftslokalen und Garagen (Immobilien) veräußert die Gewog solche Objekte auch nachträglich nach vorheriger Vermietung gemäß den entsprechenden gesetzlichen Regelungen. Die Gewog verfolgt ein „duales Geschäftsmodell“ mit Immobilienvermietungen und Immobilienverkauf, wobei regelmäßig vorerst vermietete Immobilien in der Folge auch verkauft werden. Diese Immobilien, die aus dem Anlagevermögen verkauft werden, sind als „Produkte“ im Sinne des § 189a Z 5 UGB zu qualifizieren und daher die Erlöse aus dem Verkauf als Umsatzerlöse darzustellen. Die Erlöse werden daher in der GuV im Posten 1.f. aus dem Verkauf von Grundstücken, davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum und die dazugehörigen Aufwendungen im Posten 10. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum, ausgewiesen.

Aufgrund der 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 „nachträgliche 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 Anlagevermögen. (Nettodarstellung; d.h. in diesem Posten wird der Saldo aus Verkaufserlöse und Aufwendungen iZm dem Verkauf, also der Ertrag, ausgewiesen.)

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit entsprechend den gesetzlichen Regelungen eingehalten.

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

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

Die Bilanzierung und der Ausweis der einzelnen Posten des Jahresabschlusses wurden in der für gemeinnützige Bauvereinigungen geltenden Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entsprechend der Fassung der Bilanzgliederungsverordnung (BGVO 2016, BGBl. II Nr. 437/2016) vorgenommen.

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

1.2. Anlagevermögen

1.2.1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Die unter diesem Posten ausgewiesenen Vermögensgegenstände betreffen Nutzungsrechte an von Dritten (gemeinnützige Wohnbauvereinigungen, kommerzielle Garagenbetreiber) errichteten Garagenplätzen zu sechs eigenen Wohnhausanlagen in Wien.

Die Bewertung erfolgte jeweils zu Anschaffungskosten, die um planmäßige und lineare Abschreibungen ab Bezug der Wohnobjekte vermindert werden. Die Höhe der Abschreibungen beträgt, je nach den zugrundeliegenden Sicherstellungsvereinbarungen, zwischen 1,5 % und 5,0 % p.a.

1.2.2. Sachanlagevermögen

Die Gegenstände des nicht abnutzbaren Sachanlagevermögens (unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte) sind mit den Anschaffungskosten bewertet.

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um lineare, planmäßige Abschreibungen vermindert wurden.

Die planmäßigen Abschreibungen der Wohngebäude wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen und grundsätzlich in Höhe von 1,5 % p.a. von den um die Finanzierungszuschüsse verminderten Herstellungskosten berechnet.

Bei vier in den Jahren 1998 und 2002 erworbenen und danach generalsanierten Objekten in Wien beträgt die Abschreibung, entsprechend der voraussichtlichen Restnutzungsdauer, zwischen 2 % p.a. und 2,25 % p.a. Bei zwei im Jahr 2015 erworbenen Altobjekten in Wien, die in weiterer Folge saniert werden, beträgt die Abschreibung jeweils 2,33 % p.a.

Bei Baurechtsobjekten wird die planmäßige Abschreibung auf die Baurechtsdauer verteilt vorgenommen.

Die planmäßige Abschreibung der im unternehmenseigenen Miteigentum erfassten Wohnhäuser und Wohnungen erfolgt in der Regel mit einem jährlichen Abschreibungssatz von 1,5 %. Bei weiteren vier Wohnhäusern, die in den Jahren 1998 und 2002 angekauft und in der Folge generalsaniert wurden, betragen die Abschreibungssätze je nach voraussichtlicher Restnutzungsdauer zwischen 2,0 % und 2,39 % p.a.

Die planmäßige Abschreibung der Baukosten der unter den sonstigen Gebäuden erfassten selbstständigen Garagenboxen in einer niederösterreichischen Gemeinde wird unverändert im Ausmaß von 2 % p.a. vorgenommen.

Bei den bereits bezogenen jedoch noch nicht abgerechneten Bauten wurden die planmäßigen Abschreibungen von den voraussichtlichen Baukosten berechnet; die Abschreibung erfolgt generell mit 1,5 % p.a. bzw. entsprechend der kürzeren Baurechtsrestlaufzeit. Die Aufrollung der Abschreibung erfolgt im Zuge der Endabrechnung rückwirkend ab Bezug.

Die planmäßigen Abschreibungen der Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgen unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 3 bis 10 Jahren. Die Erfassung dieser Abschreibungen erfolgt branchenüblich gegen „sonstiger Verwaltungsaufwand“.

Die Betriebsausstattung beinhaltet einen Inventarposten und betrifft Einbauküchen in einem Anfang 2014 neu bezogenen Wohnhaus im vierten Wiener Gemeindebezirk. Die Abschreibung dieser Ausstattungsgegenstände wird auf 10 Jahre verteilt über den Posten „Aufwendungen für Sondereinrichtungen“ vorgenommen.

Der geringe Umfang des Bilanzpostens „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ ist auf die Bürogemeinschaft mit der Schwestergesellschaft „Neue Heimat“ und der in diesem Rahmen erfolgenden Zurverfügungstellung von Gegenständen der Geschäftsausstattung zurückzuführen.

Die unter den sonstigen Sachanlagen erfassten baurechtsbelasteten Grundstücke sind mit den Anschaffungskosten bewertet. Sie betreffen vier Liegenschaften in Niederösterreich, an denen der gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft „Neue Heimat“ in den Jahren 2010, 2013 und 2017 jeweils Baurechte für die Dauer von 80 Jahren bestellt wurden.

Bei Sachanlagezugängen während des Geschäftsjahres wurde die Abschreibung grundsätzlich pro rata temporis vorgenommen.

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 als Herstellungskosten aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Bezüglich der Zahlenangaben wird auf den Punkt 2.1.1.2. dieses Berichts verwiesen.

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivposten ausgewiesen. Die von den Herstellungskosten abgesetzten Zuschüsse sind bei den einzelnen Anlagepositionen im Anlagespiegel (> **ANLAGE 1**) dargestellt.

Latent rückzahlbare Zuschüsse des Landes Wien (im Zusammenhang mit sogenannten „Kletterdarlehen“) werden unter dem Bilanzposten „Darlehen sonstiger Art“ erfasst und ab Fertigstellung der Wohnhausanlagen planmäßig im Ausmaß von 5 % p.a. aufgelöst. Dies erfolgt 2023 letztmalig.

1.3. Finanzanlagen

Die unter dem Finanzanlagevermögen ausgewiesenen Beteiligungen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

1.4. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

1.5. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen vor allem die sich aus der Indexierung der Finanzierungsbeiträge zum 31.12.2000 ergebenden zusätzlichen Rückzahlungsverpflichtungen (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.

Im Falle der Umfinanzierung von Finanzierungsbeiträgen wird der entsprechende anteilige Sonderposten gegen Aufwand ausgetragen.

Die sonstigen aktiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten insbesondere für die Folgejahre vorausbezahlte Bauzinse sowie vorausgeleistete Grundstücksbevorratungskosten und anteilige, das Folgejahr betreffende sonstige Verwaltungsaufwendungen.

1.6. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Die Laufzeit der Fremdfinanzierungen von Bau- und Baunebenkosten im Rahmen der Herstellung von Objekten ist in der Regel kürzer, als die der unternehmensrechtlichen Abschreibung zugrunde zu legende wirtschaftliche Nutzungsdauer. Dadurch entstehen aus dem erforderlichen Ansatz der Tilgungen im Rahmen des Entgelts gemäß § 14 Abs. 1 Z. 1

WGG, welches zu Umsatzerlösen aus Mieten/Nutzungsentgelten führt, und der entgegenstehenden unternehmensrechtlichen Abschreibungen während der Laufzeit der Fremdfinanzierungen unbare Gewinne (Mehrtilgungen).

Sind die im Rahmen des Entgelts gemäß § 14 Abs. 1 Z. 1 WGG vorgeschriebenen objektweisen Tilgungen phasenweise niedriger als die dagegenstehenden unternehmensrechtlichen Abschreibungen, dann entstehen unbare Verluste (Mindertilgungen).

Die unternehmensbezogenen überwiegenden Mehrtilgungen werden in der „zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung“ dargestellt.

In der Folge ist ein positiver Saldo aus Mehrtilgungen von Fremdfinanzierungen für Bau- und Baunebenkosten gemäß § 13 Abs. 2 WGG – soweit im Jahresüberschuss gedeckt – dieser objektbezogenen zweckgebundenen gesetzlichen Rücklage in den Gewinnrücklagen zuzuführen. Nach Auslaufen der Fremdfinanzierung eines Objekts ist die zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung in Höhe der jährlichen anteiligen Abschreibung aufzulösen. Sie darf nicht zu einer Kapitalberichtigung herangezogen werden.

Die objektweise Berechnung der Mehrtilgung bzw. Mindertilgung erfolgt bei zwei Wohnobjekten, bei denen das Land Niederösterreich rückzahlbare Annuitätenzuschüsse leistet, unter Einbezug der jährlichen Zuschussveränderung (Saldo aus Zuflüssen abzüglich geleisteter Rückzahlungen).

Der für das Abschlussjahr 2023 berechnete positive Saldo auslaufenden Mehr-/Mindertilgungen (ohne Auflösungen zu abgegangenen Anlagen) beläuft sich für den gesamten Objektbestand auf € 1.961.769,44 (Vorjahr: € 2.713.952,40).

Die Entwicklung der „zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung“ ist im „Gewinnrücklagenspiegel“ (> **ANLAGE 3**) dargestellt.

1.7. Rückstellungen

Rückstellungen sind unter der Beachtung des Vorsichtsprinzips für alle zum Bilanzstichtag bestehenden und zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses erkennbaren Risiken mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt, die bestmöglich geschätzt wurden.

1.7.1. Rückstellungen für Abfertigungen und Jubiläumsgelder

Gemäß § 211 Abs. 1 UGB sind Rückstellungen für Abfertigungsverpflichtungen, Pensionen, Jubiläumsgeldzusagen oder vergleichbare langfristig fällige Verpflichtungen mit dem sich nach versicherungsmathematischen Grundsätzen ergebenden Betrag anzusetzen. Hinsichtlich Abfertigungen und Jubiläumsgelder ist auch eine finanzmathematische Ermittlung des Betrages zulässig, sofern dagegen im Einzelfall keine erheblichen Bedenken bestehen (AFRAC-Stellungnahme 27, Personalrückstellungen (UGB), Dezember 2019, Rz 52, 70).

Die Berechnung der Abfertigungsrückstellung für das Verwaltungspersonal erfolgte im Jahr 2023 mittels Bewertung nach finanzmathematischen Grundsätzen auf Basis des Teilwertverfahrens unter Anwendung eines Rechnungszinssatzes von 1,51 % p.a. (2022: 1,17 % p.a.). Der verwendete Rechnungszinssatz wurde aus dem 7-jährigen Durchschnittzinssatz bei einer unterstellten Restlaufzeit von 10 Jahren entsprechend der Veröffentlichung der Deutschen Bundesbank abgeleitet.

Im Hinblick auf den anzusetzenden Erfüllungsbetrag wurden bei dieser Berechnungsmethode die (geschätzten) künftigen jährlichen Erhöhungen der Bezüge mit 2,99 % (2022: 2,37 %) sowie die nach dem Kollektivvertrag für die Gemeinnützige Wohnungswirtschaft vorgesehenen regelmäßigen Vorrückungen in Biennien bzw. Triennien-Schritten berücksichtigt.

Das kalkulatorische Pensionsantrittsalter entspricht ab dem Abschlussjahr grundsätzlich dem gesetzlichen Pensionsantrittsalter, wobei die Angleichung des Pensions-Antritts-

alters von Frauen bis 2033 bereits berücksichtigt wurde.

Bei der Berechnung wurden keine pauschalen Fluktuationsabschläge vorgenommen. Eine Rückstellung wird auch in den ersten drei Dienstjahren gebildet.

Die in der jährlichen Dotierung der Rückstellung enthaltene Zinskomponente wird im Finanzergebnis (und nicht im Personalaufwand) ausgewiesen.

Die Berechnung der Abfertigungsrückstellung für Hausbesorger und Hausbetreuer erfolgte nach den gleichen Grundsätzen. Allerdings wird in den ersten drei Jahren keine Rückstellung gebildet.

Die Dotierung der Abfertigungsrückstellung für Hausbesorger erfolgte im Geschäftsjahr mit 2,5 % des Hausbesorgerentgelts über „Betriebskosten“; die Differenz auf das unternehmensrechtliche Rückstellungserfordernis wird über „sonstige betriebliche Aufwendungen – übrige“ dotiert. Die künftigen jährlichen Erhöhungen der Mindestlohntarife für die Hausbesorger wurden mit 2,99 % p.a. (2022: 2,37 %) angesetzt.

Auf Grund der Bestimmungen des Kollektivvertrags für Angestellte der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft bestehen Ansprüche auf die Auszahlung von Jubiläumsgeldern.

Die Berechnung dieser Rückstellung für das Verwaltungspersonal erfolgte im Jahr 2023 mittels Bewertung nach finanzmathematischen Grundsätzen auf Basis des Teilwertverfahrens unter Anwendung eines Rechnungszinssatzes von 1,51 % p.a. (2022: 1,17 %). Diese Rückstellung wird ab Eintrittsdatum gebildet. Die oben für die Berechnung der Abfertigungsrückstellung für das eigene Verwaltungspersonal dargelegten Ausführungen (Erhöhungen der Bezüge, Vorrückungen, Pensionsantrittsalter, Fluktuationsabschlag, Ausweis der Zinskomponente) gelten gleichermaßen für die Jubiläumsgeldrückstellung.

1.7.2. Rückstellungen für Altersvorsorge

Die Berechnung der Rückstellungen für Altersvorsorge erfolgte wie im Vorjahr durch ein Beratungsbüro für Versicherungsmathematik und Altersvorsorge nach versicherungsmathematischen Grundsätzen nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung der aktuellen Sterbetafel „AVÖ 2018-P Rechnungsgrundlagen für die Pensionsversicherung“.

Das Rückstellungserfordernis betrifft die Pensionsansprüche eines im Ruhestand befindlichen Prokuristen und der Witwe eines ehemaligen Geschäftsführers.

Im Jahr 2023 wurde die Pensionsrückstellung auf die Berechnungsvariante mit einem Rechnungszins von 0% (Vorjahr 1,17%) und einer zukünftigen durchschnittlichen Pensionserhöhung von ebenfalls 2,99 % p.a. umgestellt. Daraus ergibt sich eine außerplanmäßige Korrektur in Höhe von € 34.415,00.

Die zuvor bei der Abfertigungsrückstellung für das Verwaltungspersonal dargelegten Ausführungen (Bezugserhöhungen, Fluktuationsabschlag) gelten auch hier.

1.8. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt; das ist jener Betrag, der erforderlich ist, um die Verbindlichkeit zu tilgen.

Die Verwöhnung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird mit 1 % p.a. vorgenommen.

Bei den Finanzierungsbeiträgen für Baukosten bleibt die Differenz zur höheren planmäßigen Abschreibung (in der Regel 1,5 % p.a.) verlustwirksam.

Die Verwöhnung der Finanzierungsbeiträge für Grundstückskosten wird unverändert als Gewinn ausgewiesen.

Die vom Land Niederösterreich gewährten rückzahlbaren und verzinsten Annuitätenzuschüsse bei zwei geförderten Wohnobjekten werden im Jahr des Zuflusses als Umsatzerlöse ausgewiesen und betragen im Jahr 2023 € 63.153,74 (Vorjahr: € 63.153,74).

Gleichzeitig werden diese aufwandswirksam über den Posten „Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung“ gegen „Darlehen sonstiger Art“ eingestellt und erhöhen in diesem Ausmaß die Verbindlichkeit.

Die jährlichen Rückzahlungen von Zuschussbeträgen gemäß Tilgungsplan (Berichtsjahr: € 17.386,69; Vorjahr 2022: € 17.618,13) vermindern die aushaftende Verbindlichkeit.

1.9. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten bei für Dritte betreuten Wohnhausneubauten verrechnete bzw. abgegrenzte Betreuungshonorare, soweit diese nicht durch angefallene Personal- und Sachkosten laut Betriebsabrechnungsbogen (BAB) gedeckt sind. Erst nach gänzlicher Erbringung der Leistung an die Betreuten bzw. nach Leistungsabschluss werden diese Abgrenzungsposten gewinnwirksam aufgelöst.

1.10. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

2. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

2.1. Erläuterungen zur Bilanz

2.1.1. Anlagevermögen

2.1.1.1. Entwicklung

Die Aufgliederung und die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens, die enthaltenen Grundwerte und die Entwicklung und Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind im Anlagespiegel (> **ANLAGE 1**) dargestellt.

Der im Anlagespiegel ausgewiesene Betrag der Abschreibungen des Geschäftsjahres in Höhe von insgesamt € 9.270.597,59 (Vorjahr: € 8.917.637,45) weist zudem in der Gewinn- und Verlustrechnungsstaffel unter „Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen“ ausgewiesenen Betrag von € 9.266.439,49 (Vorjahr: € 8.913.479,35) eine Differenz von € 4.158,10 (Vorjahr: € 4.158,10) aus.

Diese Differenz erklärt sich aus der branchenüblich unter „sonstiger Verwaltungsaufwand“ erfassten Abschreibung der Geschäftsausstattung € 610,53 (Vorjahr: € 610,53), aus der unter „Aufwendungen für Sondereinrichtungen“ erfassten Abschreibung einer Betriebsausstattung in einem Mietobjekt in Wien iHv € 3.547,57 (Vorjahr: € 3.547,57).

2.1.1.2. Aktivierter Zinsen für Fremdkapital

Im Jahr 2023 wurden bei den Herstellungskosten der selbst erstellten nicht abgerechneten Bauten Zinsen für Fremdkapital in Höhe von € 0,00 (Vorjahr: € 78.789,02) aktiviert.

2.1.1.3. Mietwohnungen mit Kaufoption

Im Anlagevermögen (Posten „Wohngebäude“, „unternehmenseigenes Miteigentum“ und „nicht abgerechnete Bauten“) sind insgesamt 1.390 (Vorjahr: 1.337) Mietwohnungen (und

Mietlokale) mit Kaufoption gemäß § 15c WGG mit einem Buchwert von insgesamt € 207.826.060,83 (Vorjahr: € 190.086.790,38) enthalten. Bei diesen Wohnungen können die Mieter in bis zu drei Phasen nach Ablauf von mindestens 5 Jahren höchstens aber 20 Jahren einen Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum stellen. Die Berichtsgesellschaft hat in diesen Fällen einen Fixpreis gemäß § 15d WGG anzubieten.

2.1.1.4. Beteiligungen

Name und Sitz	Anteil in %	Eigenkapital in €	Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag in €	Geschäftsjahr
Donau-City-Wohnbau AG Gemeinnützige Aktiengesellschaft 1220 Wien, Leonard-Bernstein-Straße 4-6/3/1	13,9	78.047.625,49	2.503.972,96	2023
„Neue Heimat“, Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft, Gesellschaft m.b.H. 2700 Wr. Neustadt, Heizergasse 1	10	305.099.320,37	9.215.433,80	2023
„kabelwerk“ bauträger gmbh, 1120 Wien, Helene-Potetz-Weg 7	8	38.350.201,52	3.754.323,63	2023

2.1.2. Umlaufvermögen

2.1.2.1. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Beträge der Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden bei jedem gesondert ausgewiesenen Posten in der Bilanz selbst angemerkt. Der im Anhang dargestellte Forderungsspiegel (> **ANLAGE 2**) weist zusätzlich noch abgezogene Einzelwertberichtigungen aus.

Im Bilanzposten sonstige Forderungen sind Erträge in Höhe von € 47.236,19 (Vorjahr: € 52.324,49) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

2.1.3. Eigenkapital

2.1.3.1. Pflichtangaben bei Konzernunternehmen

Die GEWOG ist ein Unternehmen mit wechselseitiger Beteiligung der „Neue Heimat“ Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft, Ges.m.b.H mit Sitz in Wr. Neustadt (Anteil Neue Heimat an Gewog: 20 %; Anteil Gewog an Neue Heimat: 10 %). Die GEWOG wird in Form einer Equity-Konsolidierung miteinbezogen. Der Konzernabschluss wird beim Firmenbuch in Wr. Neustadt offengelegt.

2.1.3.2. eingefordertes Stammkapital

Die Höhe des eingeforderten und voll einbezahlten Stammkapitals blieb im Geschäftsjahr unverändert. Die Gesellschafter und ihre Geschäftsanteile setzten sich zum Ende des Geschäftsjahres 2023 unverändert wie folgt zusammen:

	<u>Stammeinlage</u>	
	<u>€</u>	<u>%</u>
Sozialwerk Bau-Holz	287.773,20	60,00
BA-CA Markets & Investment Beteiligung Ges.m.b.H.	95.924,40	20,00
„Neue Heimat“ Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft, Ges.m.b.H.	<u>95.924,40</u>	<u>20,00</u>
	<u>479.622,00</u>	<u>100,00</u>

Vom gesamten Stammkapital resultieren € 43.603,70 (ATS 600.000,00) aus einer Kapital-

berichtigung nach dem Kapitalberichtigungsgesetz 1967; dieser Teil der Stammeinlagen ist gemäß § 10 WGG nicht dividendenberechtigt.

2.1.3.3. Gewinnrücklagen: zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Der Stand und die Entwicklung der „zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung“ sowie die daraus resultierenden anderen Gewinnrücklagenbewegungen werden im Sinne des § 222 Abs. 2 UGB im Anhang in einem eigenen Spiegel dargestellt und erläutert („Gewinnrücklagenspiegel“, > **ANLAGE 3**).

2.1.4. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen mit € 39.815,35 (Vorjahr: € 54.328,91) Personalkostenrückstellungen, mit € 85.000,00 (Vorjahr: € 69.000,00) noch offene Prüfungskosten und mit € 16.787,00 (Vorjahr: € 17.168,00) Rechts- und Beratungskosten.

2.1.4.1. Steuerabgrenzungen

Die Ermittlung und Bilanzierung von latenten Steuern nach § 198 Abs. 9 und 10 UGB waren nicht erforderlich.

2.1.5. Verbindlichkeiten

Der Betrag von Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und der Betrag von Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wird nach § 225 Abs. 6 UGB bei jedem gesondert ausgewiesenen Posten in der Bilanz und für diese Posten insgesamt angegeben.

Hinsichtlich der weitergehenden Aufgliederung der Restlaufzeiten aller Verbindlichkeiten wird auf den „Verbindlichkeitspiegel“ (> **ANLAGE 4**) verwiesen; dieser enthält auch die Angaben über den Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind, sowie über die Art und Form der Sicherheit.

In den Posten „Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung“ und „sonstige Verbindlichkeiten“ sind Aufwendungen in Höhe von € 1.810.634,53 (Vorjahr: € 1.949.374,03) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

2.1.5.1. Einlagen von stillen Gesellschaftern, die in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesen sind

Derartige Einlagen von stillen Gesellschaftern bestehen nicht.

2.1.5.2. Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB

Die Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB belaufen sich auf € 32.233,66 (Vorjahr: € 21.781,52) und betreffen Solidarhaftungen für von den Wohnungskäufern übernommene Darlehensschulden aus nachträglichen Übereignungen von Mietwohnungen.

2.1.5.3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 238 Abs. 1 Z. 14 UGB

Der Gesamtbetrag der finanziellen Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen für die folgenden fünf Jahre beläuft sich auf € 4.802.317,70 (Vorjahr: € 4.893.497,19), davon entfallen auf das nächste Geschäftsjahr € 960.463,54 (Vorjahr: € 938.309,39). Diese Verpflichtungen betreffen zur Gänze Baurechtszinse.

2.1.6. Art, Zweck und finanzielle Auswirkungen der nicht in der Bilanz enthaltenen Geschäfte

Es wurden keine sonstigen, nicht in der Bilanz ausgewiesenen Geschäfte getätigt.

2.1.7. Geschäfte der Gesellschaft mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Die GEWOG wurde im Jahr 2023 weiterhin durch die Schwestergesellschaft „Neue Heimat“ Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H., Ges.m.b.H. im Rahmen der bestehenden Bürogemeinschaft am Standort Wien 17, Hernalser Gürtel 1, betreut; diesbezüglich erfolgen vereinbarungsgemäß kostendeckende Weiterverrechnungen von Personal- und Sachaufwendungen. In geringem Ausmaß erbringt auch die GEWOG derartige Betreuungsleistungen für die Gesellschaft „Neue Heimat“.

Im Jahr 2011 wurde der „at home Immobilien GmbH“, einer Tochtergesellschaft der „Neue Heimat“ sowie des Gesellschafters „Sozialwerk Bau-Holz“, die Subverwaltung bzw. ordentliche Hausverwaltung für mehrere Objekte zu marktüblichen Honoraren übertragen.

Die „at home FM Services GmbH“, eine Tochtergesellschaft der at home Immobilien GmbH, erbringt technische Gebäudedienstleistungen für Wohnhausanlagen der GEWOG.

Im Bereich der Baubetreuung für Dritte war die Gesellschaft weiter in geringerem Umfang tätig. Im abgelaufenen Geschäftsjahr betraf dies alleine Tätigkeiten im Bereich technischer Leistungen, der örtlichen Bauaufsicht und der Gewährleistungsbetreuung bei einem in Wien befindlichen Wohnhausprojekt der „at home Immobilien GmbH“.

2.1.8. Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente wurden im Geschäftsjahr 2023 nicht eingesetzt.

2.1.9. Treuhandkonten

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt die Berichtsgesellschaft über treuhändig gehaltene Bankguthaben in Höhe von insgesamt € 1.529.170,63 (Vorjahr: € 874.973,15). Diese betreffen im Berichtsjahr zur Gänze von Kaufanwärtern erbrachte Eigenleistungen für ins Eigentum zu übertragende Mietkauf-Wohnungen in neun Objekten in Wien.

2.1.10. Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Abschlussstichtag

Durch die ab Juni 2024 erfolgte Zinswende der EZB mit bislang drei Reduktionen zu je 0,25% und eingetretener Realeinkommensgewinne 2024 bei gleichzeitiger deutlicher Entspannung der Energiekosten seit rd. einem Jahr haben die externen Belastungen für Bestandsmieter ab 2024 deutlich abgenommen. Allerdings ist das Thema Arbeitsplatzsicherheit aufgrund der nunmehr zweijährigen Rezession ein Faktor geworden.

2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach der für gemeinnützige Wohnbauvereinigungen geltenden Bilanzgliederungsverordnung 2016 und nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

2.2.1. Umsatzerlöse

Die im Geschäftsjahr 2023 ausgewiesenen Umsatzerlöse sind folgenden unternehmerischen Tätigkeitsbereichen zuzuordnen:

Tätigkeitsbereich	Geschäftsjahr	Vorjahr
Hausbewirtschaftung	53.482.633,62	48.894.739,36
Bautätigkeit (inkl. Baubetreuung)	0,00	8.296,40
Grundstücksverkehr	9.566.629,54	199.878,80
Betreuung anderer GBV	41.960,47	146.987,68
Gesamte Umsatzerlöse	63.091.223,63	49.249.902,24

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

2.2.2. Personalaufwand, sonstiger Verwaltungsaufwand

Im Jahresabschluss 2023 wird der gesamte Verwaltungsaufwand aus dem Geschäftsbetrieb – entsprechend den Vorgaben der BGVO 2016 – in zwei getrennten Posten erfasst.

Der Posten „Personalaufwand“ umfasst die im Geschäftsjahr angefallenen Kosten für das eigene Verwaltungspersonal; der Posten „sonstiger Verwaltungsaufwand“ beinhaltet den gesamten Sachaufwand. In letzterem werden auch die im Rahmen der Bürobetreuung durch die Schwestergesellschaft „Neue Heimat“ an die Berichtsgesellschaft weiterverrechneten Personal- und Sachkosten (Fremdleistungen) ausgewiesen.

2.2.2.1. Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiter-vorsorgekassen

Im Posten „Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiter-vorsorgekassen“ sind Abfertigungsaufwendungen für das eigene Verwaltungspersonal in Höhe von € 2.370,17 und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen in Höhe von € 914,40 enthalten (Vorjahr: € 6.936,83 und € 814,13).

Im Posten „sonstiger Verwaltungsaufwand“ sind aus Betreuungsüberrechnungen für Verwaltungspersonal von der Schwestergesellschaft „Neue Heimat“ Abfertigungsaufwendungen in Höhe von € -174.922,33 und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen in Höhe von € 26.473,77 enthalten (Vorjahr: € 42.010,44 und € 112.650,99).

2.2.2.2. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Für den auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwand für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung wurde eine Rückstellung in Höhe von € 85.000,00 (Vorjahr: € 69.000,00) gebildet. Das diesbezügliche Honorar wird nicht an den Abschlussprüfer, sondern an den Revisionsverband, bei dem der Abschlussprüfer angestellt ist, geleistet. Vom Abschlussprüfer wurden sonst keine Leistungen bezogen.

Honorare für andere Bestätigungsleistungen und Steuerberaterleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

2.2.3. Abschreibungen auf Gegenstände des Umlaufvermögens

Dieser Posten weist außerplanmäßige Abschreibungen von Instandhaltungsvorlagen bei 4 (Vorjahr: 2) Wohnobjekten in Höhe von zusammen € 735.816,91 (Vorjahr: € 779.459,39) aus.

2.2.4. Zuweisung zu Gewinnrücklagen

Die im Berichtsjahr erfolgten Zuweisungen zur zweckgebundenen Rücklage für Kosten- deckung und zu anderen Rücklagen finden sich im „Gewinnrücklagenspiegel“ (>**ANLAGE 3**).

3. SONSTIGE ANGABEN

3.1. Pflichtangaben über Organe und Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2023 oblag die Geschäftsführung gemeinsam der Geschäftsführerin und den beiden Geschäftsführern

Gemäß dem Gesellschaftsvertrag vertreten diese Personen die Gesellschaft jeweils gemein- sam mit einem weiteren Geschäftsführer oder mit einem Prokuristen.

Die Gesellschaft hat weiterhin zwei Prokuristen,

Die Bezüge der Geschäftsführer und der Prokuristen betrugen im Geschäftsjahr 2023 zu- sammen € 427.201,99 (Vorjahr: € 354.533,98); davon betreffen € 367.436,80 (Vorjahr: € 311.323,05) anteilige Überrechnungen von der Schwestergesellschaft „Neue Heimat“.

An ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung bzw. deren Hinterbliebene wurden Ruhebe- züge in Höhe von € 182.030,80 (Vorjahr: € 136.189,90) ausbezahlt.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine Vorschüsse und keine Kredite an Mitglieder des Vor- stands und des Aufsichtsrats gewährt; es bestehen auch weiterhin keine solchen.

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

Der Aufsichtsrat ist 2023 zu fünf Sitzungen (eine je Quartal sowie eine konstituierende), davon eine hybrid in den Räumlichkeiten des Verwaltungsgebäudes am Firmensitz 1170 Wien, Hernalser Gürtel 1, zusammengetreten.

An Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen in Höhe von insgesamt € 20.851,20 (Vorjahr: € 19.200,-) bezahlt.

Die ordentliche Generalversammlung wurde am 18.12.2023 am Firmensitz 1170 Wien, Hernalser Gürtel 1, abgehalten.

Im Jahresdurchschnitt 2023 waren, gewichtet nach Beschäftigungsverhältnissen, 30 Arbeit- nehmer (Vorjahr: 33), davon 1 Angestellte (Vorjahr: 2) und 29 Arbeiter (Hausbesorger / Haus- betreuer; Vorjahr: 31) beschäftigt.

Die in Relation zum Geschäftsumfang der GEWOG sehr geringe Mitarbeiteranzahl im Bereich des Verwaltungspersonals ist im Zusammenhang mit der Betreuungstätigkeit durch

die Schwestergesellschaft „Neue Heimat“ im Rahmen der bestehenden Bürogemeinschaft zu sehen.

Die Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen betrugen im Geschäftsjahr 2023 für die Geschäftsführung und für die Prokuristen insgesamt € 68.660,50; davon betreffen € 3.284,57 soziale Aufwendungen für gesellschaftseigenes Personal und € 65.375,93 sonstigen Verwaltungsaufwand aus Betreuungsüberrechnungen von der Schwestergesellschaft „Neue Heimat“ (Vorjahr: € 38.723,07; davon € 1.673,73 soziale Aufwendungen und € 37.049,34 sonstiger Verwaltungsaufwand). Für andere Arbeitnehmer betrugen diese Aufwendungen zusammen € 160.269,15; diese betreffen zur Gänze den sonstigen Verwaltungsaufwand aus Betreuungsüberrechnung (Vorjahr: € 61.054,55; sonstiger Verwaltungsaufwand)

4. GEWINNVERTEILUNGSVORSCHLAG

Die GEWOG Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft m.b.H. hat das Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresgewinn von € 10.128.864,42 abgeschlossen. Der Gewinnvortrag in Höhe von € 15.023.276,24 wurde im Jahr 2024 mit € 15.260,64 als Dividende ausgeschüttet sowie mit € 15.008.015,60 der Gewinnrücklage zugeführt.

Die Geschäftsführung schlägt der Generalversammlung vor, den Bilanzgewinn 2023 wie folgt zu verwenden:

Die Gesellschafter können eine Dividende in Höhe von 3,5% des bareingezahlten Stammkapitals, das sind € 15.260,64, für sich in Anspruch nehmen.

Der nach Ausschüttung der Dividende verbleibende Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2023 in Höhe von € 10.113.603,78 ist den „anderen Rücklagen“ zuzuweisen.

Wien, am 29.11.2024

Die Geschäftsführerin / die Geschäftsführer:

ANLAGESPIEGEL

Anlagenposition	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen							Nettobuchwerte		
	Stand Anschaffungs- und Herstellungskosten 1.1.2023	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Um- buchungen	Abgänge	Stand Anschaffungs- und Herstellungskosten 31.12.2023	Stand Kumulierte Abschreibungen 1.1.2023	laufende Abschreibungen des Geschäfts- jahres	laufende Zuschreibungen des Geschäfts- jahres	Zugänge	Um- buchungen	Abgänge	Stand Kumulierte Abschreibungen 31.12.2023	Buchwert 31.12.2023	Buchwert 1.1.2023
I. Immaterielle Vermögensgegenstände:															
1. sonstige Rechte ¹⁾	1.334.882,26	75,00	0,00	0,00	0,00	1.334.957,26	574.760,12	25.098,13	0,00	0,00	0,00	0,00	599.858,25	735.099,01	760.122,14
II. Sachanlagen:															
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte:															
Grundstückskosten	42.614.296,33	0,00	0,00	-0,01	0,00	42.614.296,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.614.296,32	42.614.296,33
Grundstücksnebenkosten	2.758.766,37	19.469,39	0,00	-155.363,00	4.500,00	2.618.372,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.618.372,76	2.758.766,37
	45.373.062,70	19.469,39	0,00	-155.363,01	4.500,00	45.232.669,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45.232.669,08	45.373.062,70
2. Wohngebäude:															
Grundstückskosten	29.510.362,68	0,00	0,00	696.448,12	0,00	30.206.810,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.206.810,80	29.510.362,68
Baukosten ²⁾	257.109.840,03	0,00	0,00	5.355.479,71	0,00	262.465.319,74	100.464.129,83	4.187.655,33	0,00	0,00	-77.909,71	0,00	104.573.875,45	157.891.444,29	156.645.710,20
	286.620.202,71	0,00	0,00	6.051.927,83	0,00	292.672.130,54	100.464.129,83	4.187.655,33	0,00	0,00	-77.909,71	0,00	104.573.875,45	188.098.255,09	186.156.072,88
3. unternehmenseigenes Miteigentum:															
Grundstückskosten ³⁾	27.190.643,69	0,00	0,00	2.001.549,42	789.907,19	28.402.285,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.402.285,92	27.190.643,69
Baukosten ⁴⁾	165.828.108,27	0,00	0,00	11.273.916,47	4.704.483,90	172.397.540,84	35.944.745,62	2.642.905,90	0,00	0,00	1.860.196,25	845.073,19	39.602.774,58	132.794.766,26	129.883.362,65
	193.018.751,96	0,00	0,00	13.275.465,89	5.494.391,09	200.799.826,76	35.944.745,62	2.642.905,90	0,00	0,00	1.860.196,25	845.073,19	39.602.774,58	161.197.052,18	157.074.006,34
4. sonstige Gebäude:															
Grundstückskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baukosten	38.516,60	0,00	0,00	0,00	0,00	38.516,60	36.975,90	770,33	0,00	0,00	0,00	0,00	37.746,23	770,37	1.540,70
	38.516,60	0,00	0,00	0,00	0,00	38.516,60	36.975,90	770,33	0,00	0,00	0,00	0,00	37.746,23	770,37	1.540,70
5. nicht abgerechnete Bauten:															
Wohngebäude:															
Grundstückskosten	20.200.166,02	183.355,40	0,00	-2.542.634,53	36.953,15	17.803.933,74	2.672,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.672,36	17.801.261,38	20.197.493,66
Bauleistungen ⁵⁾	176.279.269,35	15.292.970,20	0,00	-15.733.112,65	0,00	175.839.126,90	7.012.016,46	2.410.009,80	0,00	0,00	-1.782.286,54	0,00	7.639.739,72	168.199.387,18	169.267.252,89
	196.479.435,37	15.476.325,60	0,00	-18.275.747,18	36.953,15	193.643.060,64	7.014.688,82	2.410.009,80	0,00	0,00	-1.782.286,54	0,00	7.642.412,08	186.000.648,56	189.464.746,55
6. Bauvorbereitungskosten	959.516,42	584.236,30	0,00	-896.283,53	0,00	647.469,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	647.469,19	959.516,42
7. Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	41.613,42	0,00	0,00	0,00	0,00	41.613,42	37.048,10	4.158,10	0,00	0,00	0,00	0,00	41.206,20	407,22	4.565,32
8. sonstige Sachanlagen	5.348.796,05	0,00	0,00	0,00	0,00	5.348.796,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.348.796,05	5.348.796,05
9. geleistete Anzahlungen	588.204,39	67.556,65	0,00	0,00	0,00	655.761,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	655.761,04	588.204,39
III. Finanzanlagen:															
1. Beteiligungen:	173.319,13	0,00	0,00	0,00	0,00	173.319,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	173.319,13	173.319,13
Anlagevermögen	729.976.301,01	16.147.662,94	0,00	0,00	5.535.844,24	740.588.119,71	144.072.348,39	9.270.597,59	0,00	0,00	0,00	845.073,19	152.497.872,79	588.090.246,92	585.903.952,62
davon Grundkosten	127.623.031,14					126.994.495,59									
davon Baukosten	600.215.250,67					611.387.973,27									

¹⁾ davon abgezogene Zuschüsse, vermindert um die aliquote Abschreibung bis zum Bilanzstichtag:

103.827,35

(Vorjahr: 108.153,49)

²⁾ davon abgezogene Baukostenzuschüsse, vermindert um die aliquote Abschreibung bis zum Bilanzstichtag:

3.729.832,27

(Vorjahr: 4.018.828,64)

³⁾ davon abgezogene Grundkostenzuschüsse zum Bilanzstichtag:

37.462,14

(Vorjahr: 44.815,35)

⁴⁾ davon abgezogene Baukostenzuschüsse, vermindert um die aliquote Abschreibung bis zum Bilanzstichtag:

1.011.438,77

(Vorjahr: 905.777,20)

⁵⁾ davon abgezogene Baukostenzuschüsse, vermindert um die aliquote Abschreibung bis zum Bilanzstichtag:

2.059.889,34

(Vorjahr: 1.533.981,34)

ANLAGE 2**FORDERUNGSSPIEGEL ZUM 31.12.2023**

Bezeichnung der Forderung	Abschlußjahr Vorjahr	Gesamtbetrag	davon Restlauf- zeit mehr als 1 Jahr	davon wechsel- mäßig verbrieft	abgezogene Wert- berichtigung	abgezogene Pauschalwert- berichtigung
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	Abschlußjahr Vorjahr	2.130.899,51 1.044.125,24	680.212,44 562.455,02	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	Abschlußjahr Vorjahr	969.417,18 840.523,22	186.652,34 168.500,57	0,00 0,00	240.786,76 73.999,18	0,00 0,00
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	Abschlußjahr Vorjahr	11.092.675,50 10.224.113,37	8.743.262,09 9.172.792,62	0,00 0,00	5.238.407,53 4.527.514,27	0,00 0,00
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	Abschlußjahr Vorjahr	2.361.645,16 1.383.849,58	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
5. Forderungen ggüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	Abschlußjahr Vorjahr	13.500.000,00 11.500.000,00	13.500.000,00 11.500.000,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
6. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	Abschlußjahr Vorjahr	2.402.172,92 1.098.574,53	423.376,64 73.265,11	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Summen	Abschlußjahr Vorjahr	32.456.810,27 26.091.185,94	23.533.503,51 21.477.013,32	0,00 0,00	5.479.194,29 4.601.513,45	0,00 0,00

ANLAGE 3
Gewinnrücklagenspiegel gemäß § 10 Abs. 6 WGG iVm § 222 Abs. 2 UGB

Posten	Stand 1.1.2023	erfolgsneutrale Umbuchungen	Stand Zwischensumme	Zuweisung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung		Auflösung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung			Summe Rücklagenbewegungen	erfolgswirksame Bewegungen außerhalb der zweckgebundenen Rücklage	Stand 31.12.2023
				Zuweisung Mehrtilgung	Auflösung Mindertilgung	Zuweisung Mindertilgung	Auflösung Mehrtilgung	Auflösung abgegangene Anlagen			
Gewinnrücklagen											
1. gesetzliche Rücklage	239.820,35	0,00	239.820,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	239.820,35
Vorjahr:	239.820,35	0,00	239.820,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	239.820,35
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung: Mehrtilgung / Mindertilgung											
Mehrtilgung	86.913.051,38	0,00	86.913.051,38	3.310.386,03	0,00	0,00	-1.823.708,72	-139.507,51	1.347.169,80	0,00	86.260.221,18
Vorjahr:	84.979.923,48	0,00	84.979.923,48	4.010.070,91	0,00	0,00	-1.625.582,33	-451.360,68	1.933.127,90	0,00	86.913.051,38
Mindertilgung	-5.387.607,61	0,00	-5.387.607,61	0,00	677.147,73	-202.055,60	0,00	27.455,69	502.547,82	0,00	-4.885.059,79
Vorjahr:	-5.789.686,25	0,00	-5.789.686,25	0,00	705.133,31	-375.669,49	0,00	72.614,82	402.078,64	0,00	-5.387.607,61
Zwischensumme 2.	81.525.443,77	0,00	81.525.443,77	3.310.386,03	677.147,73	-202.055,60	-1.823.708,72	-112.051,82	1.849.717,62	0,00	83.375.161,39
Vorjahr:	79.190.237,23	0,00	79.190.237,23	4.010.070,91	705.133,31	-375.669,49	-1.625.582,33	-378.745,86	2.335.206,54	0,00	81.525.443,77
3. andere Rücklagen	104.573.923,84	[1] 10.820.109,65	115.394.033,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	115.394.033,49
Vorjahr:	104.573.923,84	[1] 0,00	104.573.923,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	104.573.923,84
Summe Gewinnrücklagen	186.339.187,96	10.820.109,65	197.159.297,61	3.310.386,03	677.147,73	-202.055,60	-1.823.708,72	-112.051,82	1.849.717,62	0,00	199.009.015,23
Vorjahr:	184.003.981,42	0,00	184.003.981,42	4.010.070,91	705.133,31	-375.669,49	-1.625.582,33	-378.745,86	2.335.206,54	0,00	186.339.187,96
				<u>Zuweisung / Auflösung Gewinnrücklagen laut Gewinn- und Verlustrechnung:</u>					1.849.717,62	0,00	1.849.717,62
								Vorjahr:	2.335.206,54	0,00	2.335.206,54
Bilanzgewinn	25.858.646,53	[1] -10.835.370,29	15.023.276,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.128.864,42	25.152.140,66
Vorjahr:	10.835.370,29	[1] 0,00	10.835.370,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.023.276,24	25.858.646,53

[1] Die Zuweisung des Bilanzgewinnes des Jahres 2021 beträgt € 10.820.109,65 (Vorjahr: € 0,00); die Differenz zum Abgang beim Bilanzgewinn betrifft die Ausschüttung der Dividende in Höhe von € 15.260,64 (Vorjahr: € 0,00).

ANLAGE 4**VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31.12.2023**

Bezeichnung der Verbindlichkeit		Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit von 1 bis 5 Jahren	davon Restlaufzeit von mehr als 5 J.	dinglich besichert	Art der Sicherung
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	Abschlußjahr	295.690.587,49	9.615.643,07	33.979.423,17	252.095.521,25	295.690.587,49	Pfandrecht
	Vorjahr	301.228.756,69	10.444.878,63	35.774.966,67	255.008.911,39	301.228.756,69	Pfandrecht
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	Abschlußjahr	82.730.150,58	0,00	0,00	82.730.150,58	0,00	-
	Vorjahr	83.477.367,02	0,00	0,00	83.477.367,02	0,00	-
3. Darlehen sonstiger Art	Abschlußjahr	5.204.226,98	756.842,91	2.360.572,16	2.086.811,91	5.200.046,98	Pfandrecht
	Vorjahr	4.917.490,41	890.571,53	2.249.145,40	1.777.773,48	4.913.310,41	Pfandrecht
4. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärttern	Abschlußjahr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Vorjahr	63.990,35	63.990,35	0,00	0,00	0,00	-
5. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	Abschlußjahr	34.063,61	0,00	34.063,61	0,00	0,00	-
	Vorjahr	34.063,61	0,00	34.063,61	0,00	0,00	-
6. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	Abschlußjahr	2.435.142,43	2.382.318,14	52.824,29	0,00	0,00	-
	Vorjahr	2.377.491,51	2.377.491,51	0,00	0,00	0,00	-
7. Kauttionen	Abschlußjahr	404.984,49	404.984,49	0,00	0,00	0,00	-
	Vorjahr	303.430,48	303.430,48	0,00	0,00	0,00	-
8. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	Abschlußjahr	20.790.283,24	3.443.959,56	17.346.323,68	0,00	0,00	-
	Vorjahr	19.441.864,13	3.298.303,25	16.143.560,88	0,00	0,00	-
9. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	Abschlußjahr	358.095,47	358.095,47	0,00	0,00	0,00	-
	Vorjahr	554.276,90	554.276,90	0,00	0,00	0,00	-
10. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	Abschlußjahr	4.998.239,66	933.799,10	4.064.440,56	0,00	0,00	-
	Vorjahr	3.860.050,38	471.132,82	3.388.917,56	0,00	0,00	-
11. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Abschlußjahr	30,85	30,85	0,00	0,00	0,00	-
	Vorjahr	527,37	527,37	0,00	0,00	0,00	-
12. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	Abschlußjahr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
13. sonstige Verbindlichkeiten	Abschlußjahr	947.130,57	907.932,61	39.197,96	0,00	0,00	-
	Vorjahr	634.908,04	634.527,10	380,94	0,00	0,00	-
Summen	Abschlußjahr	413.592.935,37	18.803.606,20	57.876.845,43	336.912.483,74	300.890.634,47	
	Vorjahr	416.894.216,89	19.039.129,94	57.591.035,06	340.264.051,89	306.142.067,10	

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Ich habe den Jahresabschluss der GEWOG Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft m.b.H., 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.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und § 23 Abs 2 und 4 WGG ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit –sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder sie haben keine realistische Alternative dazu.

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

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Meine Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der mein Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, übe ich während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahre eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Ich identifiziere und beurteile die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, plane Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führe sie durch und erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Ich gewinne ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen 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 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 Gesellschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

Wien, 17.02.2025
