

**ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER
BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND**

Mitgliedsnummer: W-99

A U S Z U G

gemäß § 28 Abs 8 WGG aus dem **Prüfungsbericht Nr. 12.331 vom 20.09.2023** über
die regelmäßige gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres **2022** der

**"Österreichisches Siedlungswerk"
Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft**

**Feldgasse 6 - 8
1080 Wien**

1. Ergebnis der Prüfung des Geschäftsjahres 2022:

Der Jahresabschluss ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes geprüft und ein Bestätigungsvermerk gemäß § 274 UGB erteilt worden. Der Jahresabschluss und der Bestätigungsvermerk sind Anlagen zu diesem Auszug. (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 31.12.2022 insgesamt
17.713 Wohnungen.**

**ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER
BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND**

Mitgliedsnummer: W-99

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

2020:	552
2021:	893
2022:	527

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

Anlagen:

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

Corporate-Governance-Bericht gemäß 2b GRVO



CORPORATE GOVERNANCE BERICHT 2022

ÖSTERREICHISCHES SIEDLUNGSWERK
Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft („ÖSW“)

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation	2
1.1	Gesetzliche Grundlagen	2
1.2	Inkrafttreten	3
1.3	Inhalt des Berichts	3
1.4	Bekenntnis zum Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen	3
2	Wirtschaftliche Eigentümer	4
2.1	Offenlegung wirtschaftlicher Eigentümer	4
2.2	Sorgfaltspflichten	4
2.3	Wirtschaftliche Eigentümer der „ÖSW AG“	4
2.3.1	Angaben zum Rechtsträger	4
2.3.2	Treuhandschaften	5
3	Organe der Gesellschaften	5
3.1	Zusammensetzung des Aufsichtsrates	5
3.2	Ausschüsse des Aufsichtsrates	8
3.3	Zusammensetzung und Kompetenzverteilung des Vorstandes	9
3.4	Prokuristen und Handlungsbevollmächtigte	10
4	Maßnahmen zur Gleichstellungsförderung von Frauen	10
4.1	Transparenz und Gleichbehandlung bei Einstufungen	10
4.2	Quote Mitarbeiter:innen Teilzeit	10
5	Externe Evaluierung	10

1 Ausgangssituation

1.1 Gesetzliche Grundlagen

WGG / GRVO – Gebarungsrichtlinienverordnung, Erstellung eines Corporate Governance Berichtes

§ 2b. (1) Die Geschäftsführung (Vorstand) einer gemeinnützigen Bauvereinigung hat einen jährlichen Corporate Governance-Bericht zu erstellen und nach Genehmigung durch den Aufsichtsrat dem Revisionsverband zu übermitteln. Neben den wirtschaftlichen Eigentümern sowie der Offenlegung von Treuhandschaften sind die Zusammensetzung der Geschäftsführung (Vorstand) und des Aufsichtsrats sowie seiner Ausschüsse und Maßnahmen zur Gleichstellungsförderung von Frauen, insbesondere in den Organen und in leitenden Positionen der Bauvereinigung, anzuführen.

(2) Der dem Revisionsverband vorzulegende Corporate Governance-Bericht ist den Auszügen gemäß § 28 Abs. 8 WGG anzuschließen.

(3) Bei Erstellung eines branchenbezogenen Corporate Governance Kodex hat ein Revisionsverband auf Grundlage des § 24 WGG iVm § 3 im Besonderen auch Empfehlungen und/oder verpflichtende Regelungen über die persönliche Zuverlässigkeit und Eignung der im Vorstand, im Aufsichtsrat, als Geschäftsführer, Prokurist oder Handlungsbevollmächtigter tätigen Personen sowie der wirtschaftlichen Eigentümer (Fit&Proper) vorzusehen.

WGG / GRVO – Gebarungsrichtlinienverordnung, Compliance

§ 3a. (1) Nicht unter genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte gemäß § 9a Abs. 2 bis 3 WGG fallen

1. Rechtsgeschäfte, die innere Organisationsangelegenheiten der Bauvereinigung regeln, insbesondere Organbestellungsakte einschließlich der Beschlussfassung über die dazugehörigen Regelungen der Bezüge und Anstellungsbedingungen.

2. Rechtsgeschäfte, bei denen das angemessene Entgelt weniger als 5.000 Euro beträgt, wobei dieser Betrag gemäß § 6 Abs. 2a ERVO 1994 wertgesichert und gemäß § 19a ERVO 1994 zumindest branchenintern zu veröffentlichen ist.

(2) Ein Aufsichtsratsmitglied ist bei einer Abstimmung (Beschlussfassung) über die Vornahme eines Rechtsgeschäfts zwischen ihm oder seinen nahen Angehörigen (§ 9a Abs. 4 WGG) und der Bauvereinigung bzw. ihren Gesellschaften gemäß § 7 Abs. 4 oder 4b WGG vom Stimmrecht ausgeschlossen.

(3) Eine zustimmende Beschlussfassung gemäß 9a Abs. 2 bis 3 erfordert im Rahmen einer beschlussfähigen Aufsichtsratssitzung die einstimmige Zustimmung aller Anwesenden, bei einer Abstimmung im Umlaufweg hingegen eine einstimmige Zustimmung sämtlicher Aufsichtsratsmitglieder.

(4) Für den Fall einer, nach Abschluss eines Rechtsgeschäfts gemäß § 9a Abs. 2 bis 3 WGG nachzuholenden Beschlussfassung, können in der Satzung (§ 4 WGG) nähere Regelungen festgelegt werden.

§ 8. (9) Die §§ 2 Abs. 3,2a, 2b – ausgenommen Abs. 1 dritter Satz, 3 Abs. 1 erster Satz und 3a in der Fassung der Verordnung BGBl. II Nr. 366/2018 treten mit dem auf die Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt folgenden Tag in Kraft, wobei sich der zeitliche Anwendungsbereich des § 2a sowie des § 3a Abs. 1 gemäß § 8 ABGB bestimmt. § 2b Abs. 1 dritter Satz in der Fassung der Verordnung BGBl. II Nr. 366/2018 tritt mit 01.07.2020 in Kraft. Ein vollständiger Corporate Governance Bericht gemäß § 2b Abs. 1 ist für Geschäftsjahre aufzustellen, die nach dem 31.12.2020 beginnen.

1.2 Inkrafttreten

Jede GBV ist schon seit 2019 verpflichtet, einen Corporate Governance Bericht in einer „Lightversion“ zu erstellen. Ebenfalls für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 unter Berücksichtigung der o.a. Regelung der GRVO § 8 (9). (Quelle: GBV intern 2/2019 zur GRVO Novelle 2018, zur Verlautbarung durch Kundmachung am 21.12.2018 BGBl II 2018/36). Für die Geschäftsjahre ab 2021 ist ein vollständiger Corporate Governance Bericht gemäß § 2b Abs. 1 zu erstellen.

1.3 Inhalt des Berichts

- a. Angabe des wirtschaftlichen Eigentümers und Offenlegung von Treuhandschaften
- b. Zusammensetzung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates sowie der Ausschüsse (analog § 28 Abs 3 WGG)
- c. Mitgliedschaft der einzelnen Geschäftsführer/Vorstände in wesentlichen Funktionen anderer Unternehmen sowie deren Gesamtbezüge im Berichtsjahr
- d. Mitgliedschaft der Aufsichtsratsmitglieder in wesentlichen Funktionen anderer Unternehmen sowie deren Vergütung im Berichtsjahr
- e. Maßnahmen zur Gleichstellungsförderung von Frauen, insbesondere in Organen und leitenden Positionen (bspw. Möglichkeiten Überbrückung Karenzzeiten, Heimarbeit, Kinderbetreuung, Ausbildungsprogramme, Quotenregelungen in Satzung oder internen Richtlinien (Quelle: GBV intern 2/2019 zur GRVO Novelle 2018, zur Verlautbarung durch Kundmachung am 21.12.2018 BGBl II 2018/36).

1.4 Bekenntnis zum Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen

Der Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV-CGK) wurde am 3.12.2020 in der Delegiertenversammlung des Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen-Revisionsverband beschlossen. Dieser enthält Grundsätze nachhaltiger und verantwortungsvoller Unternehmensführung. Der Kodex unterscheidet zwischen zwingenden Vorschriften und Empfehlungen. Es wird darauf hingewiesen, dass jedenfalls die bestehenden branchenspezifischen und fünf sonstigen gesetzlichen Bestimmungen zu beachten sind (Quelle: www.gbv.at/Verband/Corporate Governance).

Die ÖSW AG hat in gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat vom 24.3.2021 die Anerkennung des Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV-CGK) beschlossen. Dies gilt sinngemäß für alle verbundenen Unternehmen.

2 Wirtschaftliche Eigentümer

2.1 Offenlegung wirtschaftlicher Eigentümer

Das wirtschaftliche Eigentümer Registergesetz WiEReG ist am 15.01.2018 in Kraft getreten. Mit dem WiEReG wurden europäische Regelungen zur Vermeidung der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung für Österreich umgesetzt. Bei der „WE“ wurde die Eintragung gemäß §9 Abs. 5 WiEReG beim Bundesministerium für Finanzen durchgeführt.

2.2 Sorgfaltspflichten

Sorgfaltspflichten treffen den Rechtsträger und seine Organe und umfassen die Pflicht zur

- Feststellung der Identität der ÖSW
- Überprüfung der Identität der ÖSW
- Analyse und Verständnis der Eigentums- und Kontrollstruktur
(über alle Beteiligungsebenen in Konzernen oder Gruppen)
- Vorlage beweiskräftiger Unterlagen
- Kooperation bei der Erfüllung dieser Sorgfaltspflichten
(diese obliegt den rechtlichen und wirtschaftlichen Eigentümern)
- Aufbewahrung der WE-Dokumentation zumindest 5 Jahre nach der Beendigung des WE

2.3 Wirtschaftliche Eigentümer der „ÖSW AG“

2.3.1 Angaben zum Rechtsträger

Name:	„Österreichisches Siedlungswerk“ Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft
Rechtsform:	Aktiengesellschaft
Geschäftsadresse:	Feldgasse 6-8, 1080 Wien
Bestandszeitraum:	seit 1949
Stammzahl:	FN 112897a
Stammregister:	Handelsgericht Wien

Wirtschaftliche Eigentümer:

Name:	Ingeborg Meier Privatstiftung
Rechtsform:	Privatstiftung
Geschäftsadresse:	Maurer Hauptplatz 7, 1230 Wien
Bestandszeitraum:	seit 1997
Stammzahl:	159713y
Stammregister:	Handelsgericht Wien

Direkte wirtschaftliche Eigentümer:

2.3.2 Treuhandschaften

Es bestehen keine Treuhandschaften.

3 Organe der Gesellschaften

3.1 Zusammensetzung des Aufsichtsrates

Zusammensetzung des Aufsichtsrates bis zum 28.9.2022

Vorsitzender:

Stv. Vorsitzender:

Mitglieder:

¹ Verstorben am 14.07.2022

Zusammensetzung des Aufsichtsrates ab 28.9.2022

Vorsitzender:

Stv. Vorsitzender:

Mitglieder:

Derzeit bestehen folgende Mandate der Aufsichtsrats-Mitglieder in wesentlichen Funktionen anderer Unternehmen, die nicht in den Konzernabschluss einbezogen sind²:

Aufsichtsrats- Mitglieder bis 28.9.2022

Aufsichtsratsvorsitzender

Niederösterreichische gemeinnützige Bau- und Siedlungs-
genossenschaft für Arbeiter und Angestellte, reg. Gen.m.b.H. Mitglied des Aufsichtsrates

Mitglied des Aufsichtsrates

EBE Management & Consulting GmbH	Geschäftsführung
Familienwohnbau gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.	Aufsichtsratsvorsitzender
Familienwohnbau Niederösterreich gemeinnützige Wohnbau- und Baubetreuungsgesellschaft m.b.H.	Aufsichtsratsvorsitzender
WIEBE Wiener Bauträger- und EntwicklungsgesmbH	Aufsichtsratsvorsitzender

Aufsichtsrats- Mitglieder ab 28.9.2022

Aufsichtsratsvorsitzender

Mazars Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs-
und Steuerberatungsgesellschaft Geschäftsführung

Stv. Aufsichtsratsvorsitzender

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft	Aufsichtsratsvorsitzender
Schönere Zukunft Ges.m.b.H.	Aufsichtsratsvorsitzender
Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungs- genossenschaft "Neues Leben" reg. Gen.m.b.H.	Mitglied des Aufsichtsrates
St. Nikolausstiftung Erzdiözese Wien	Mitglied des Aufsichtsrates

² weder vollkonsolidierte Unternehmen noch assoziierte Unternehmen

Mitglied des Aufsichtsrates

Altstoff Recycling Austria Aktiengesellschaft	Vorstand
Salzburg Wohnbau GmbH	Mitglied des Aufsichtsrates
Bausparerheim gemeinnützige Siedlungs- gemeinschaft reg. Gen.m.b.H.	Mitglied des Aufsichtsrates

Mitglied des Aufsichtsrates

Mag. Klaus HÜBNER Steuerberatung GmbH	Geschäftsleitung
Akademie der Steuerberater:innen und Wirtschaftsprüfer:innen GmbH	Aufsichtsratsvorsitzender Stv.

Mitglied des Aufsichtsrates

Das Wolf BetriebsgmbH	Geschäftsleitung
MARCH 9 Immobilienentwicklungs GmbH	Geschäftsleitung
GW-Invest GmbH	Geschäftsleitung
DME Produktions GmbH	Geschäftsleitung
Praskac Pflanzenland GmbH	Geschäftsleitung
Praskac Gesellschaft m.b.H	Geschäftsleitung
WP-Beratungs GmbH	Geschäftsleitung
Praskac Profi Plant GmbH	Geschäftsleitung
Praskac Holding GmbH	Geschäftsleitung
BALEO Immobilien GmbH	Geschäftsleitung

Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat in der Satzung

Regelt sämtliche Rechte und Pflichten durch die Vorschriften der zuständigen Gesetze und der Satzung. Letzte Fassung vom 28.09.2022.

Vergütung des Aufsichtsrates

Die Gesamtsumme der Vergütung des Aufsichtsrates betrug im Jahr 2022 108.000 Euro.

3.2 Ausschüsse des Aufsichtsrates

Derzeit sind im Aufsichtsrat der ÖSW AG folgende Ausschüsse eingerichtet, die sich jeweils aus zumindest drei gewählten Mitgliedern des Aufsichtsrats und der jeweils gesetzlich vorgegebenen Anzahl an Arbeitnehmervertretern zusammensetzen:

- Prüfungsausschuss
- Personal- und Vergütungsausschuss
- Bauausschuss

Prüfungsausschuss

Die Aufgaben des Prüfungsausschusses sind in der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates festgelegt.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats tagte im Geschäftsjahr 2022 zwei Mal, am 28.09.2022 und am 14.12.2022. Zu Dokumentationszwecken wurden Protokolle erstellt.

Der Prüfungsausschuss am 28.09.2022 setzte sich aus den folgenden Mitgliedern zusammen:

Vorsitzender:

Stv. Vorsitzender:

Der Prüfungsausschuss am 14.12.2022 setzte sich aus den folgenden Mitgliedern zusammen:

Vorsitzender:

Stv. Vorsitzender:

Mitglied:

Personal- und Vergütungsausschuss

Der am 28.9.2022 einstimmig gewählte Personal- und Vergütungsausschuss setzt sich aus den folgenden Mitgliedern zusammen:

Vorsitzender:

Stv. Vorsitzender:

Mitglied:

Im Jahr 2022 fand keine Sitzung des Personal- und Vergütungsausschusses statt.

Bauausschuss

Der am 28.9.2022 einstimmig gewählte Bauausschuss setzt sich aus den folgenden Mitgliedern zusammen:

Vorsitzender:

Stv. Vorsitzender:

Mitglied:

Im Jahr 2022 fand keine Sitzung des Bauausschusses statt.

3.3 Zusammensetzung und Kompetenzverteilung des Vorstandes

Vorstandsvorsitzender: seit 31.08.1999
Projektentwicklung und Neubautechnik, Projektverwertung und Marketing, Organangelegenheiten

Stv. Vorstandsvorsitzender seit 01.10.2005
Konzernrechnungswesen, Human Resources, IT & Organisation, Treasury und Finanzmanagement

Mitglied des Vorstandes: Seit 12.12.2019
Facility Management, Objektmanagement, Portfolio- und Innovationsmanagement, Zentraler Einkauf

Zusätzlich bestehen Stabstellen für Recht, Konzerncontrolling sowie die Interne Revision.

Derzeit bestehen folgende Mandate der Vorstandsmitglieder in wesentlichen Funktionen anderer Unternehmen, die nicht in den Konzernabschluss einbezogen sind³:

Vorstandsvorsitzender

FGW-Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen	Vizepräsident
Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband	Aufsichtsratsvorsitzender ⁴
Wohnfonds Wien	Mitglied Beirat und Kuratorium

Stv. Vorstandsvorsitzender

KSV1870 Holding AG	Mitglied des Aufsichtsrates
--------------------	-----------------------------

Mitglied des Vorstandes

ÖSW-Öko Soziales Wohnen-Wohnungsbesitzgesellschaft m.b.H.	Geschäftsführung
---	------------------

Geschäftsordnung für den Vorstand in der Satzung

Regelt sämtliche Rechte und Pflichten durch die Vorschriften der zuständigen Gesetze und der Satzung. Letzte Fassung vom 24.6.2020.

Vergütung des Vorstands

Die Bezüge aller Vorstandsmitglieder, einschließlich Erfolgsprämie, liegen an der Obergrenze gemäß § 26 Abs 4 WGG. Die Gesamtvergütung der Vorstände betrug im Jahr 2022 1.207.976,57 Euro.

³ weder vollkonsolidierte Unternehmen noch assoziierte Unternehmen

⁴ Bis 17.5.2022

3.4 Prokuristen und Handlungsbevollmächtigte

Prokura

4 Maßnahmen zur Gleichstellungsförderung von Frauen

4.1 Transparenz und Gleichbehandlung bei Einstufungen

Bei der Neuaufnahme von Mitarbeiter:innen erfolgt hinsichtlich der Geschlechter eine absolute Gleichbehandlung bei der Einstufung. Die zugrundeliegende Gehaltstafel des Kollektivvertrages wird ausschließlich nach der geplanten Tätigkeit herangezogen.

4.2 Quote Mitarbeiter:innen Teilzeit

Wir versuchen unsere Mitarbeiterinnen nach der Karenz bestmöglich wieder ins Unternehmen zu integrieren. Durch verschiedene Gleitzeit- und Teilzeitregelungen sowie Homeoffice Vereinbarungen kommen wir den Wünschen der Mitarbeiterinnen bestens nach. Unsere Teilzeitquote von 21% spiegelt diese Flexibilität wider. Zum Stichtag 31.12.2022 waren insgesamt 131 Mitarbeiter:innen aktiv (exkl. Vorstand) bei der „ÖSW AG“ beschäftigt. Davon 86 (66%) weibliche und 45 (34%) männliche Dienstnehmer. Der Frauenanteil im Top Management (Abteilungsleitung bzw. Stabstellenleitung) betrug im Jahr 2022 50%.

Im Sinne der Vereinbarkeit von Beruf und Familie gilt neben der Gleitzeitregelung auch die Konzernrichtlinie „Homeoffice-Vereinbarung“.

5 Externe Evaluierung

Der GBV-CGK sieht eine regelmäßige externe Evaluierung zur Einhaltung durch das Unternehmen vor. Die Prüfung erfolgt durch den „Österreichischen Verband – Gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband“, der im Zuge der Jahresabschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2022 diese Evaluierung vornimmt.

Jahresabschluss 2022

„Österreichisches Siedlungswerk“
Gemeinnützige
Wohnungsaktiengesellschaft

Feldgasse 6-8
1080 Wien

FN112897a

ÖSTERREICHISCHES STEDLINGSWERK
Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft

BILANZ zum 31.12.2022

AKTIVA		PASSIVA	
Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
A. ANLAGEVERMÖGEN		A.	
1. Sachanlagen		EIGENKAPITAL	
1.1.unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	72.074.226,44	I.Eingerichtetes Grundkapital	5.000.000,00
1.2.Wohngebäude	357.403.632,82	II.Kapitalrücklagen	5.000.000,00
3. unternehmenseigenes Mitigentum	299.695.762,22	Nicht gebundene Rücklage	7.601.426,03
4.sonstige Gebäude	66.608.051,28	III.Gewinnrücklagen	5.740.640,57
5.nicht abgerechnete Bauten	322.189.273,74	1.gestellte Rücklage	5.740.640,57
6.Bauvorbereitungskosten	3.605.972,62	2.zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	206.950.903,11
7.Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.570.081,14	3.andere Rücklagen	160.019.146,94
8.sonstige Sachanlagen	624.703,26	IV.Bilanzgewinn	372.760.590,62
	1.132.771.713,52	Bilanzgewinn	14.967.044,48
	1.083.963.692,36		14.073.876,95
			21.002.927,00
II.Finanzanlagen			430.642,34,46
1.Anteile an verbundenen Unternehmen	15.224.301,66		406.305.043,65
2.Ausleihungen an verbundene Unternehmen	4.730.000,00		
3.Beteiligungen	5.216.154,53	1.Rückstellungen für Abfertigungen	2.240.664,25
4.Wertpapiere (Wertrechte)	10.754,30	2.Rückstellungen für Altersvorsorge	725.854,57
	25.151.220,49	3.Rückstellungen für Bautätigkeit	3.739.280,91
	20.665.563,07	4.Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	4.970.304,96
		5.sonstige Rückstellungen	6.496.366,70
			13.365.410,55
SUMME ANLAGEVERMÖGEN	1.157.952.934,01		15.150.998,50
B. UMLAUFVERMÖGEN		C.	
I.Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen		VERBINDLICHKEITEN	
1.unbebaute Verkaufsgrundstücke	12.799.974,38	1.Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	551.987.664,80
2.Erwerbshäuser	47.523,14	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	65.473.373,53
3.nicht abgerechnete fertige Erwerbshäuser	346.982,74	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	486.514.291,27
4.nicht abgerechnete unfertige Erwerbshäuser	81.047.865,67	2.Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	167.506.888,24
5.Bauvorbereitungskosten	195.505,65	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	165.437.781,85
6.geleistete Anzahlungen	50.000,00	3.Zwischenkreidle	96.607.270,35
	94.458.204,58	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	14.102.254,70
	110.363.247,14	4.Darlehen sonstiger Art	82.505.015,65
II.Forderungen und Verrechnungen		davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	6.963.872,10
1.unbebaute Verkaufsgrundstücke	8.875.157,32	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	484.165,38
2.Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	3.740.348,90	5.Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwältern	7.052.573,66
3.Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	21.789.310,93	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	9.213.766,11
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	20.005.192,63	6.Verbindlichkeiten aus dem Grundsstückverkehr	12.579.997,25
4.Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	9.470.764,94	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	12.000.000,00
5.Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	9.437.911,11	7.Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	579.997,25
6.Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsschlüssel besteht	9.147.765,18	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.664.657,56
7.sonstige Forderungen	22.283.934,48	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.576.220,26
	2.544.818,61	8.Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	88.437,30
	3.608.743,72	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	2.902.041,40
	76.511.192,86	9.Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	24.590.039,19
	79.750.007,92	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	4.226.685,59
II.Kassenbestand/Guthaben bei Kreditinstituten	51.016.888,86	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	20.363.253,60
	66.269.640,54	10.Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	7.865.446,53
	256.382.895,60	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	7.865.446,53
SUMME UMLAUFVERMÖGEN	222.017.286,30	11.Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	0,00
		davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	20.276,05
		12.Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.304.297,22
		davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	55.304.297,22
		13.Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.376.858,08
		davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	3.376.858,08
		14.Verh. geg. Unternehmen m.d. ein Bet. Verhältnis besteht	0,00
		davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00
		15.sonstige Verbindlichkeiten	2.509.485,46
		davon Steuern	19.088,64
		davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	187.662,45
		davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	205.333,35
		2.509.485,46	158.974,09
			4.341.795,19
			943.075,284,29
			946.914.862,34
		Summe Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	166.921.286,75
		Summe Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	776.153.497,54
		1.387.083.042,30	1.366.370.904,49
			2.516.636,18
			2.594.436,76
		Anlage 1a	

ÖSTERREICHISCHES SIEDLUNGSWERK
Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2022		
	<u>Geschäftsjahr</u>	<u>vorangegangenes Geschäftsjahr</u>
1. Umsatzerlöse		
a) Mieten	68.982.036,37	67.800.830,63
b) Verwohnung der Finanzierungsbeiträge	2.037.015,69	2.026.963,53
c) Zuschüsse	47.207,92	96.939,12
d) aus der Betreuungstätigkeit	6.629.861,43	6.475.613,30
e) aus sonstigen Betriebsleistungen	27.520,02	5.141,24
f) aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens	79.925.626,58	104.391.044,64
g) übrige	66.400,00	0,00
	157.715.668,01	180.796.532,46
2. aktivierte Eigenleistungen	7.280.596,69	5.743.342,93
3. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	761.487,58	70.000,00
b) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	9.464.543,28	9.103.853,80
c) übrige	67.304,79	510.488,01
	10.293.335,65	9.684.341,81
4. verrechenbare Kapitalkosten	-7.429.300,33	-5.835.291,14
5. Instandhaltungskosten	-14.724.802,95	-18.630.871,29
6. Personalaufwand		
a) Löhne	-30.429,00	-27.761,97
b) Gehälter	-7.975.726,33	-6.721.011,84
c) sonstige Sozialaufwendungen	-2.322.321,09	-2.122.107,33
davon Aufwendungen für Altersversorgung	-157.945,99	-130.761,66
aa) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betr. MVK	-92.591,60	-213.436,46
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-1.891.160,23	-1.643.622,13
d) Kosten der Organe	-157.640,88	-140.079,68
	-10.486.117,30	-9.010.960,82
7. Abschreibungen		
a) auf Sachanlagen	-10.357.486,17	-9.796.376,37
b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens	-300.000,00	-421.000,00
8. Betriebskosten	-20.238.136,26	-20.228.224,31
9. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens	-71.644.103,33	-88.391.565,93
10. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-6.598.336,55	-6.597.157,89
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-7.393.522,21	-6.045.602,66
c) übrige	-914.575,78	-135.415,05
	-14.906.434,54	-12.778.175,60
11. Zwischensumme aus 1.-10. (Betriebsergebnis)	25.203.219,47	31.131.751,74
12. Erträge aus Beteiligungen		
davon aus verbundenen Unternehmen	229.629,45	195.510,06
13. Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens	229.629,45	195.510,06
14. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
davon aus verbundenen Unternehmen	79,20	115,20
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	175.790,99	337.887,20
	165.550,00	331.100,00
	-974.650,96	-908.446,19
16. Zwischensumme 12.-15. (Finanzergebnis)	-569.151,32	-374.933,73
17. Ergebnis vor Steuern	24.634.068,15	30.756.818,01
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-176.705,00	-126.423,37
19. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss	24.457.363,15	30.630.394,64
20. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-31.266.353,86	-27.013.941,10
21. Gewinnvortrag	20.882.867,66	17.386.473,46
22. Bilanzgewinn	14.073.876,95	21.002.927,00

Anhang zum Jahresabschluss 2022

1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1.1. Allgemeine Grundsätze

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

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

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

Die Bilanzierung und der Ausweis der einzelnen Posten des Jahresabschlusses wurden gemäß § 23 WGG und der dazu erlassenen Verordnung vorgenommen. Bei Zahlenangaben werden in der Folge die Vorjahreswerte in Klammern dargestellt.

1.2. Anlagevermögen

1.2.1. Sachanlagen

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindernd um die planmäßige Abschreibung, bewertet.

Als Herstellungskosten werden auch Zinsen und ähnliche Aufwendungen aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen (siehe Pkt. 2.1.1.2.).

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Wohngebäuden des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivposten angesetzt. Ausnahmen hiezu sind bedingt rückzahlbare Zuschüsse, die in der Bilanzposition „Darlehen sonstiger Art“ enthalten sind.

	<u>Nutzungsdauer in Jahren</u>
Wohngebäude und nicht abgerechnete Bauten	100
Unternehmenseigenes Miteigentum und sonstige Gebäude	50 - 100
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4 – 20
PKW	8

In begründeten Ausnahmefällen erfolgt die Abschreibung auf eine kürzere Restnutzungsdauer oder auf Baurechtsdauer. Von den Zugängen wird ab dem Monat der Inbetriebnahme die aliquote Jahresabschreibung verrechnet (pro rata temporis).

Geringwertige Vermögensgegenstände bis zu einem Anschaffungswert von € 400,00 werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. In der Entwicklung des Anlagevermögens werden sie als Zu- und Abgang dargestellt.

Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, wenn die Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind oder wenn der zum Abschlussstichtag beizulegende Wert niedriger ist als der Buchwert. Anlässlich der Endabrechnung von Bauvorhaben erfolgt eine Anpassung (Aufrollung) der Abschreibungen.

1.2.2. Finanzanlagen

Anteile, Beteiligungen und Wertpapiere werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten (Ausleihungen zum Nennwert), gegebenenfalls vermindert um Abschreibungen zur Berücksichtigung von Wertminderungen, angesetzt.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen iHv € 4.730.000,00 (Vorjahr € 4.730.000,00) gegenüber ÖSW-Steinheilgasse haben eine Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren.

1.3. Umlaufvermögen

1.3.1. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen

Die Bewertung der zur Veräußerung bestimmten Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips.

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 als Herstellungskosten aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen (siehe Pkt. 2.1.2.1.). Kosten der allgemeinen Verwaltung und des Vertriebes werden nicht aktiviert.

1.3.2. Forderungen und Verrechnungen

Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bewertet, soweit nicht im Fall erkennbarer Einzelrisiken der niedrigere beizulegende Wert angesetzt ist. Pauschalwertberichtigungen wurden nicht gebildet.

1.4. 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.

1.5. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Die Laufzeit der Fremdfinanzierung 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 Fremdfinanzierung unbare Gewinne (Mehrtilgungen).

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

1.6. Rückstellungen

Rückstellungen sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt und mit bestmöglicher Schätzung bewertet worden.

1.6.1. Rückstellungen für Abfertigungen und abfertigungsähnliche Verpflichtungen

Die Rückstellungen für Abfertigungen sowie für Jubiläumsgelder werden nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 4,14% (Vorjahr 1,06%) und einem Gehaltstrend von 3,08% (Vorjahr 2,90%) ermittelt. Ein Fluktuationsabschlag wurde nicht berücksichtigt.

1.6.2. Rückstellung für Altersvorsorge

Die Rückstellung für bestehende Pensionen aufgrund von individuellen Zusagen wird nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen ermittelt. Es wird das Teilwertverfahren auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 4,14% (Vorjahr 1,06%) unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen Wertsicherung von 1,80% (Vorjahr 1,80%) und der neuen österreichischen Rechnungsgrundlagen für die Pensionsversicherung AVÖ 2018-P angewandt. Ein Fluktuationsabschlag wurde nicht berücksichtigt.

1.7. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht angesetzt. Bedingt rückzahlbare „Darlehen sonstiger Art“ (Baukostenzuschüsse) werden über den Zeitraum von 20 Jahren erfolgswirksam aufgelöst. Die sich ergebenden Entschuldungsgewinne werden der zweckgebundenen Gewinnrücklage zugeführt.

Die Verwohnung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird mit 1 % p.a. vorgenommen. Bei den Baukostenfinanzierungsbeiträgen wird die Differenz zur höheren planmäßigen Abschreibung durch Auflösung der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung gedeckt, soweit eine solche aus Vorjahren besteht. Andernfalls bleibt sie verlustwirksam. Die Verwohnung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen.

1.8. Änderung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

1.9. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Nach dem Abschluss des Geschäftsjahres gab es Vorgänge von besonderer Bedeutung. Diese werden im Anhang Punkt 4. Subsequent Events gemäß § 238 Abs 1 Ziff UGB dargestellt. Weiters wird auf den Lagebericht Punkt 2. bb) Risikoberichterstattung zu sonstigen Risiken verwiesen.

2. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

2.1. Erläuterungen zur Bilanz

2.1.1. Anlagevermögen

2.1.1.1. Entwicklung

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

2.1.1.2. Aktivierte Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Anlagen wurde im laufenden Geschäftsjahr ein Betrag iHv. € 374.481,11 (Vorjahr € 631.108,54) an Zinsen und ähnlichen Aufwendungen aktiviert.

2.1.1.3. Zuschüsse

Die von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzten Zuschüsse ergeben für die selbst erstellten Anlagen € 26.287.473,09 (Vorjahr € 26.287.473,09).

2.1.1.4. Mietwohnungen mit Kaufoption

Im Anlagevermögen (Posten „Wohngebäude“, „unternehmenseigenes Miteigentum“ und „nicht abgerechnete Bauten“) sind insgesamt 2.500 (Vorjahr 2.606) Mietwohnungen mit Kaufoption gemäß § 15c WGG mit einem Buchwert von rund € 306.388.990,36 (Vorjahr € 339.286.873,67) enthalten.

Bei diesen Wohnungen können die Mieter nach Ablauf von 10 Jahren Mietdauer (höchstens aber 15 Jahren Mietdauer) bzw. aufgrund der Novellierung des WGGs im Jahr 2019 (ab 01.08.2019) nach 5-jähriger, höchstens aber 20-jähriger Mietdauer (längstens jedoch bis zum Ablauf des 30. Jahres ab Erstbezug) einen Antrag auf nachträgliche Übereignung in das Wohnungseigentum stellen.

2.1.1.5. Beteiligungen

Die Angaben zu den Beteiligungen gem. § 238 Abs. 1 Z 4 UGB sind im Beteiligungsspiegel als Beilage zum Anhang ersichtlich.

2.1.2. Umlaufvermögen

2.1.2.1. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen Aktivierte Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Erwerbshäuser wurde im laufenden Geschäftsjahr ein Betrag iHv. € 784.261,52 (Vorjahr € 930.203,18) an Zinsen und ähnlichen Aufwendungen aktiviert.

2.1.2.2. Forderungen und Verrechnungen

Aufgliederung:

Die sonstigen Forderungen setzen sich wie folgt zusammen:

Forderungsspiegel per 31. Dezember 2022

		laut Bilanz	Davon Restlaufzeit > 1 Jahr	Davon Wechselmäßig verbrieft	abgezogene Einzelwert- berichtigungen	abgezogene Pauschalwert- berichtigungen
1) Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	2022 VJ	8.875.157,32 8.442.345,20				
2) Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	2022 VJ	3.740.348,90 6.022.978,91			293.525,66 256.565,46	
3) Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	2022 VJ	21.789.310,93 21.502.501,23	20.005.192,63 20.610.766,45		2.655.446,18 2.538.926,88	
4) Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	2022 VJ	9.470.764,94 4.308.749,90				
5) Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	2022 VJ	9.437.911,11 9.498.386,42				
6) Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2022 VJ	914.765,18 612.156,37				
7) Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	2022 VJ	22.283.934,48 29.362.889,89	2.544.818,61 3.608.743,72			
Gesamtbetrag	2022 VJ	76.512.192,86 79.750.007,92	22.550.011,24 24.219.510,17		2.948.971,84 2.795.492,34	

2.1.3. Eigenkapital

2.1.3.1. Pflichtangaben für Aktiengesellschaften

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt € 5.000.000,00 (Vorjahr € 5.000.000,00) und ist zur Gänze einbezahlt. Es ist in 5.000 Nennbetragssaktien zu je € 1.000,00 zerlegt.

Wechselseitige Beteiligungen bestehen nicht.

2.1.3.2. Pflichtangaben bei Konzernunternehmen

Die Bauvereinigung „Österreichisches Siedlungswerk“ gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft ist ein Konzernunternehmen der Ingeborg Meier Privatstiftung mit Sitz in 1080 Wien, Feldgasse 6-8. Der Konzernabschluss der Bauvereinigung „Österreichisches Siedlungswerk“ gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft wird in der Elektronischen Verlautbarungs- und Informationsplattform des Bundes offengelegt.

2.1.4. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Die Entwicklung der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung ist im Gewinnrücklagenspiegel im Anhang dargestellt. Der positive Saldo aus Mehrtilgungen von Fremdfinanzierungen für Bau- und Baunebenkosten gemäß § 13 Abs. 2 WGG – ist im Jahresüberschuss gedeckt – und wurde einer objektbezogenen, zweckgebundenen, gesetzlichen Rücklage (zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung) in den Gewinnrücklagen zugeführt. Dieser Saldo belief sich im Berichtsjahr auf € 10.383.486,20 (Vorjahr € 9.627.467,64).

2.1.5. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen mit € 967.205,46 Personalkosten (Vorjahr € 897.818,49), mit € 161.500,00 Prozesskosten und Schadenersatz (Vorjahr € 182.000,00), mit € 269.000,00 Prüfungskosten für Einzelabschluss und Konzernabschlüsse (Vorjahr € 260.000,00) sowie mit € 291.600,00 sonstige Verwaltungskosten (Vorjahr: € 203.700,00).

In den Rückstellungen für Hausbewirtschaftung sind unter anderem € 4.375.000,00 (Vorjahr € 4.120.000,00) für künftige Instandsetzungen bei MRG Objekten, sowie € 595.304,96 (Vorjahr € 595.575,99) für zu erwartende Ausbuchungen der aktiven Rechnungsabgrenzung Grundkosten Sonderposten gem. § 39 Abs. 28 WGG im Zuge von Grundkostenreduktionen enthalten.

2.1.6. Steuerabgrenzungen

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

2.1.7. Verbindlichkeiten

Aufgliederung:

		lt. Bilanz	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit von 1 bis 5 Jahre	davon Restlaufzeit von mehr als 5 J.	davon dinglich besichert	Art der Sicherung
1) Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	2022 VJ	551.987.664,80 539.434.057,94	65.473.373,53 42.615.985,96	65.187.156,77 90.746.579,10	421.327.134,50 406.071.492,88	551.987.664,80 539.434.057,94	Pfandrecht Pfandrecht
2) Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	2022 VJ	167.506.888,24 165.437.781,85			167.506.888,24 165.437.781,85		
3) Zwischenkredite	2022 VJ	96.607.270,35 127.504.345,98	14.102.254,70 13.238.309,80	50.655.107,48 80.823.009,13	31.849.908,17 33.443.027,05	96.607.270,35 40.060.392,82	Pfandrecht Pfandrecht
4) Darlehen sonstiger Art	2022 VJ	6.963.872,10 7.557.528,28	484.165,38 504.954,62	1.533.121,54 1.781.373,53	4.946.585,18 5.271.200,13	6.963.872,10 7.557.528,28	Pfandrecht Pfandrecht
5) Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwältern	2022 VJ	9.213.766,11 1.264.164,14		9.213.766,11 1.264.164,14			
6) Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	2022 VJ	12.579.997,25 579.997,25	12.000.000,00		579.997,25 579.997,25	579.997,25 579.997,25	Pfandrecht Pfandrecht
7) Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	2022 VJ	1.664.657,56 5.007.983,05	1.576.220,26 4.892.188,72	88.437,30 115.794,33			
8) Käutionen	2022 VJ	2.902.041,40 2.688.665,55		2.902.041,40 2.688.665,55			
9) Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	2022 VJ	24.590.039,19 21.955.256,67	4.226.685,59 2.813.431,11		20.363.353,60 19.141.825,56		
10) Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	2022 VJ	7.868.446,53 3.280.496,76	7.868.446,53 3.280.496,76				
11) Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	2022 VJ	0,00 20.276,05	0,00 20.276,05				
12) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2022 VJ	55.304.297,22 60.794.426,91	55.304.297,22 60.794.426,91				
13) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2022 VJ	3.376.858,08 6.820.210,05	3.376.858,08 6.820.210,05				
14) Verbindlichkeiten geg. Unt. mit Beteiligungsverhältnis	2022 VJ	0,00 227.876,67	0,00 227.876,67				
15) Sonstige Verbindlichkeiten	2022 VJ	2.509.485,46 4.341.795,19	2.509.485,46 4.341.795,19				
Gesamtbetrag	2022 VJ	943.075.284,29 946.914.862,34	166.921.786,75 139.549.951,84	129.579.630,60 177.419.585,78	646.573.866,94 629.945.324,72	656.138.804,50 587.631.976,29	

2.1.8. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB aus Haftungskrediten betragen € 0,00 (Vorjahr € 0,00). Sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 237 Abs. 1 Z 2 UGB iHv. € 2.516.636,18 (Vorjahr € 2.594.430,76) betreffen bedingt rückzahlbare Annuitätenzuschüsse des Landes Salzburg. Gegenüber verbundenen Unternehmen und assoziierten Unternehmen bestehen keine Haftungsverpflichtungen. Die Haftungsverhältnisse und sonstigen finanziellen Verpflichtungen werden unterhalb der Bilanz ausgewiesen.

2.1.9. Weitere finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestanden die folgenden finanziellen Verpflichtungen, die weder in der Bilanz noch gemäß §§ 199 und 237 Abs. 1 Z 2 UGB unter der Bilanz auszuweisen sind.

Es bestehen Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen (Baurechts-, Leasing- und Mietverträgen) für Baurechte, KFZ, Kopierer und Büromieten in folgendem Ausmaß: Verpflichtungen für das folgende Geschäftsjahr € 2.269.017,04 (Vorjahr € 2.156.619,86); Gesamtbetrag der Verpflichtungen für die folgenden 5 Geschäftsjahre € 11.497.045,20 (Vorjahr € 10.811.959,30).

Für Baurechtszinszahlungen bestehen für das Folgejahr Verpflichtungen in der Höhe von € 1.553.103,06 (Vorjahr: € 1.495.461,03) und die nächsten fünf Jahre € 8.442.475,30 (Vorjahr: € 7.731.165,15).

2.1.10. Art, Zweck und finanzielle Auswirkung 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, wurden nicht getätigt.

2.1.11. Geschäfte der Gesellschaft mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen, die nicht zu fremdüblichen Konditionen durchgeführt wurden, wurden im Geschäftsjahr nicht getätigt.

2.1.12. Derivative Finanzinstrumente wurden nicht verwendet.

2.1.13. Treuhandkonten

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt die Gesellschaft über treuhändig gehaltene Bankguthaben iHv € 23.654.266,18 (Vorjahr € 22.159.999,15). Davon entfallen € 14.396.098,96 (Vorjahr € 22.159.999,15) auf die Veranlagung von Rücklagen gemäß § 31 WEG 2002 für verwaltete Eigentümergemeinschaften.

Aufgrund der WGG-Novelle 2015 werden die Kautionsen von Mietern/Nutzern (WGG und MRG) der Gesellschaft iHv. € 2.584.025,08 (Vorjahr € 2.187.635,69) ab dem Jahr 2016 teilweise auf treuhändlichen Kautionsbankkonten geführt. Diese getrennt geführten Kautionsbankkonten können im Konkursfall abgesondert werden und stehen der Gesellschaft nicht mehr als liquide Mittel zur Verfügung.

2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Tätigkeitsbereich	Geschäftsjahr	Vorjahr
Hausbewirtschaftung	74.619.513,68	73.876.276,54
Bautätigkeit	0,00	0,00
Unternehmensbetreuung	3.006.193,95	2.448.601,45
Grundstücksverkehr	79.992.026,58	104.391.044,64
Großinstandsetzung	97.933,80	80.609,83
sonstige	0,00	0,00
Gesamtbetrag	157.715.668,01	180.796.532,46

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

Aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Sachanlagevermögen Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden Verluste iHv € 0,00 (Vorjahr € 0,00) realisiert.

2.2.1. Abschreibungen auf Sachanlagen

Zu den genauen Zahlenangaben und der Aufgliederung der Abschreibung nach den einzelnen Posten des Anlagevermögens wird auf den Anlagenspiegel als Beilage zum Anhang verwiesen.

Im Gesamtbetrag der Abschreibungen des Geschäftsjahrs laut Anlagenspiegel ist ein Betrag iHv. € 1.155.287,44 (Vorjahr € 971.225,59) enthalten, der nicht in den Abschreibungen auf Sachanlagen laut Gewinn- und Verlustrechnung enthalten ist, sondern im Personalaufwand - sonstige Sozialaufwendungen € 0,00 (Vorjahr € 0,00), in den Betriebskosten € 334.398,39 (Vorjahr € 251.173,20), sowie in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen - sonstiger Verwaltungsaufwand € 820.889,05 (Vorjahr € 720.052,35) ausgewiesen wird.

2.2.2. Aufwendungen für Abfertigungen

Die Aufwendungen für Abfertigung haben sich aufgrund des steigenden Zinsniveaus reduziert und ergeben im Geschäftsjahr 2022 eine Auflösung. Diese gliedert sich wie folgt:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Vorstandsmitglieder und leitende Angestellte	-83.382,87	66.041,17
andere Arbeitnehmer	-58.072,24	155.547,24
Gesamtbetrag	-141.455,11	221.588,41

In diesem Betrag sind keine Beiträge zur Mitarbeitervorsorgekasse enthalten.

2.2.3. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Das auf das Geschäftsjahr entfallende Honorar (Zeit- und Wertgebühr) für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung beträgt laut Rückstellung € 164.000,00 (Vorjahr € 160.000,00). Die Aufwendungen für die Prüfung des Jahresabschlusses 2021 haben € 155.800,00 betragen. Das Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung wurde nicht an den Abschlussprüfer, sondern an den Revisionsverband geleistet, bei dem der Abschlussprüfer angestellt ist. Vom Abschlussprüfer wurden sonst keine Leistungen bezogen.

Neben dem Honorar für die Abschlussprüfung wurden im Geschäftsjahr € 126.298,37 (Vorjahr € 71.256,65) an den Revisionsverband geleistet, diese betreffen überwiegend den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag), sowie die Landesgruppenumlage. Honorare für andere Bestätigungsleistungen und Steuerberaterleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

3. Sonstige Angaben

3.1. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Als Vorstandsmitglieder fungierten im Geschäftsjahr

Die Vorstandsmitglieder erhielten für ihre Tätigkeit Bezüge iHv. insgesamt € 1.201.451,57 (Vorjahr € 1.241.212,44).

An ehemalige Mitglieder des Vorstandes/der Geschäftsführung bzw. deren Hinterbliebene wurden Ruhebezüge iHv. € 70.634,43 (Vorjahr € 91.369,32) bezahlt.

An Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates wurden keine Vorschüsse und Kredite gewährt.

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

An Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen iHv. € 108.000,00 (Vorjahr € 114.000,00) bezahlt.

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer (die Angaben des Vorjahres wurden korrigiert, da im Jahresabschluss 2021 irrtümlich jene aus 2020 dargestellt wurden) gegliedert nach Arbeitern und Angestellten, betrug:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Angestellte	128,02	113,75
Arbeiter	2,00	2,00
Hausbesorger	10,00	10,50
Gesamtbetrag	140,02	126,55

3.2. Sonstige Erläuterungen

Mit den verbundenen Unternehmen bestehen Verträge über verwaltungsmäßige und technische Betreuung.

4. Subsequent Events gemäß § 238 Abs 1 Ziff UGB

Im Jahr 2023 fanden bis August fünf nicht zu erwartende Zinserhöhungen auf insgesamt 4,25 % statt.

Unsren Kunden werden in ihren Mietvorschreibungen die anteiligen Annuitäten, bestehend aus Zinsen und Tilgung, für ihre Nutzungseinheiten verrechnet.

Unsere Wohngebäude sind zu ca. einem Drittel mit fix verzinsten Darlehen und zu ca. zwei Dritteln mit variabel verzinsten Darlehen finanziert.

Durch den starken Anstieg des Zinsanteils in der Annuität bei variabel finanzierten Darlehen steigen die Kapitalkosten in der Gewinn- und Verlustrechnung 2023 an.

Die Umlage der gestiegenen Zinsen in den Mietvorschreibungen wurde beginnend mit der Vorschreibung September 2023 durchgeführt. Die neu vorgeschriebenen Annuitäten wurden um bis zu 4% erhöht. Die gestiegenen Zinsen in den vorgeschriebenen Annuitäten führen zu einem sinkenden Tilgungsanteil.

Die prognostizierten Kapitalkosten 2023 steigen um ca. € 7,9 Mio. Die Zinsaufwendungen für die Grundstücksbevorratung werden mit einem Anstieg von ca. € 1 Mio. für das Jahr 2023 prognostiziert. Diese negative Zinsentwicklung stellt keine potenzielle Gefahr für den Fortbestand des Unternehmens dar.

5. Ergebnisverwendung

5.1. Vorschlag für die Gewinnverteilung

Der Vorstand schlägt vor, den ausgewiesenen Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 iHv. € 14.073.876,95 wie folgt zu verwenden:

Gewinnausschüttung gem. § 10 WGG an:

Ingeborg Meier Privatstiftung iHv. € 108.581,28

Verein „Christliche Nothilfe Österreich“ iHv. € 2.798,06

EWU Wohnbau Unternehmensbeteiligungs-AG iHv. € 8.680,00

und den verbleibenden Bilanzgewinn iHv. € 13.953.817,61 zur Gänze der freien Gewinnrücklagen zuzuführen.

Beilagen: Entwicklung des Anlagevermögens
Beteiligungsübersicht
Gewinnrücklagenspiegel

Wien, am 13.09.2023

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2022

	Anlagevermögen und Wertzuänderungen			Kontrollen, Abschlusshinweise			Buchstichtag 31.12.2022	Wertabschöpfung 31.12.2022
	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2021	Änderungen seit Stand	Stand 31.12.2022	Änderungen seit Stand 31.12.2021	Wertabschöpfung seit Stand 31.12.2021		
I. Vermögensgegenstände								
1. Anleihen aus Grundbesitz	70.210.146,51	7.470.200,56	63.739,95	72.249.330,46	71.392,54	9.050	73.070.208,44	70.491.193,81
2. Wertpapierbestand	72.386.538,87	7.477.344,80	5.620	77.041.807,15	5.020	5.000	75.244.048,58	71.566.538,43
3. Aktien im börsennotierten Kapital	411.334,142,85	3.020	1.313,464,99	412.646,176,87	119.642.372,43	4.350,477,38	1.382.237,05	312.158.164,79
4. Aktien im börsennotierten Reservenkapital	55.560,192,06	3.000	1.494,883,49	56.054,174,55	4.427,591,21	5.000	460,990,70	311.466.709,42
5. Wertpapierbestand ausgewiesener Wert	27.482.318,70	-25.050,75	8.794,142,61	27.484,178,01	45.125.300,07	2.062,037,19	93.328,547	53.386.203,09
6. Aktien im Gewinn- und Verlustkonto	10.438,651,26	3.000	5.000	15.436,651,26	0,00	0,00	15.436,651,26	10.438,651,26
7. Sonstige abgeltungsfähige Ressourcen	69.408,223,34	3.000	5.000	74.408,223,34	12.714.205,31	980.399,51	15.271.405,31	57.202.006,83
8. Wertpapierbestand ausgewiesener Wert	25.054.204,86	3.000	5.000	29.054.204,86	4.000,00	0,00	400.000,00	25.538.048,83
9. Wertpapierbestand ausgewiesener Wert	245.125,448,88	48.572.318,27	394.505,37	6.176,305,75	4.127.208,58	1.094,094,40	6.200,000	246.490,794,81
10. Wertpapierbestand ausgewiesener Wert	3.084.518,00	1.425,813,38	5.000	3.589,520,75	3.335.200,75	940,000	3.000	3.605.574,62
11. Wertpapierbestand ausgewiesener Wert	11.311.365,40	6.838,520,75	5.000	5.000	17.377.400,40	6.532,400,11	5.000	17.362.394,51
12. Wertpapierbestand ausgewiesener Wert	1.239.481.039,46	1.239.200,92	2.020	1.239.481,81	0,00	0,00	0,00	1.239.481,81
II. Finanzanlagen								
1. Aktien an verbundene Unternehmen	11.815.684,24	4.515.515,42	0,00	13.304.301,66	130.000,00	0,00	0,00	13.724.301,66
2. Anleihen an verbundene Unternehmen	4.730.000,00	0,00	0,00	4.730.000,00	0,00	0,00	0,00	4.730.000,00
3. Bankbilanzen	5.216.154,13	0,00	0,00	5.216.154,13	0,00	0,00	0,00	5.216.154,13
4. Wertpapierbestand	10.784,30	0,00	0,00	10.784,30	0,00	0,00	0,00	10.784,30
5. Wertpapierbestand ausgewiesener Wert	26.795.563,69	4.513.653,42	6.646	27.300.220,49	1.290.000,00	0,00	1.000,00	26.800.220,49
III. Finanzanlagen								
B. Marktaktiva								
1. Aktien an verbundene Unternehmen								
2. Anleihen an verbundene Unternehmen								
3. Wertpapierbestand								
4. Wertpapierbestand ausgewiesener Wert								

Quelle: Abschlusserklärung B. Giro, Pkt. 1: Abschließung auf laufendes Jahr
Quelle: Abschlusserklärung B. Giro, Pkt. 10: weitere tatsächliche Aufschlüsselungen einzelner Wertpapierbestände

B=Marktaktiva
I=Dividenden

(*) akt. 400,16
** 412,40
*** 11.513.173,00

BETEILIGUNGSSPIEGEL 2022

Name	Firmensitz	Geschäftsanteil / Aktienanteil			letztes gepr. Berichtsjahr	Wert lt Berichtsjahr	Eigenkapital	Jahresergebnis
		Nominale	Buchwert	%				
"Housing IT Solutions" GmbH	Kaiserstraße 113-115, 1070 Wien	35.000,00	35.000,00	100,00	2021	475.095,21	-193.940,18	
ÖSW Steinheilgasse 4 Projektentwicklung GmbH	Feldgasse 6-8, 1080 Wien	35.000,00	35.343,40	100,00	2022	564.572,85	-168.621,71	
immo 360 grad qmbh	Feldgasse 6-8, 1080 Wien	250.000,00	250.000,00	100,00	2021	16.562.835,02	436.378,65	
ÖSW Wohnbauträger GmbH	Mehlplatz 1, 8010 Graz	700.000,00	700.000,00	100,00	2021	2021	9.931.839,68	3.496.843,08
Gesellschaft zur Förderung des Wohnbaus GmbH	Bloch-Bauer-Promenade 17, 1100 Wien	1.215.000,00	4.029.836,95	100,00	2022	2022	1.505.648,66	-313.548,67
Kärntner Siedlungswerk Gemeinnützige GmbH	Karnerstrasse 1, 9020 Klagenfurt	1.419.300,00	1.419.481,68	99,60	2021	2021	23.376.200,59	6.290.491,11
"GSG"- Gesellschaft für Stadtentwicklung und Stadterneuerung Gem. GmbH	Lindengasse 16, 1070 Wien	35.973,06	35.973,06	99,00	2022	2022	143.922.505,40	5.288.056,25
"WPS"- Errichtungs- und Verwertungsges.m.b.H.	Feldgasse 6-8, 1080 Wien	262.852,94	262.852,94	99,00	2021	2021	3.301.943,82	417.135,47
Gemeinnützige Bauvereinigung "Wohnungseigentum" GmbH	Breitenfelder Gasse 3/4, 1080 Wien	1.287.990,00	649.563,01	99,00	2021	2021	48.741.544,12	1.973.134,73
Bau-, Wohnungs- und Siedlungsellschaft Kirchberg am Wagram, gem. GmbH	Feldgasse 6-8, 1080 Wien	3.250.000,00	3.250.000,00	81,25	2021	2021	39.877.124,26	3.527.030,41
Drau Wohnbau Gemeinnützige Wohnungsamt	Kamerstrasse 1, 9020 Klagenfurt	489.900,00	489.900,00	77,04	2022	2022	14.433.678,91	1.236.239,43
ÖSW Wohnbauvereinigung Gemeinnützige GmbH	Bruno Oberläuterplatz 1, 5033 Salzburg	2.102.500,00	1.666.998,48	57,60	2022	2022	33.868.966,51	2.541.617,81
ÖWB Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft	Kranellitter Allee 30, 6020 Innsbruck	1.410.555,00	1.410.554,94	56,42	2022	2022	3.575.784,41	866.185,06
GSA Wohnbauträger GmbH	Mozartstraße 4, 4020 Linz	520.000,00	520.303,03	52,00	2022	2022	1.762.784,05	209.725,87
"ÖSG"-Stadtentwicklungs- und Wohnbaumanagement GmbH	Lindengasse 16, 1070 Wien	200.000,00	200.000,00	50,00	2022	2022	8.516.254,15	701.571,52
STUWO Gemeinnützige Studentenwohnbau AG	Strozzigasse 6-8, 1080 Wien	363.364,17	363.364,17	50,00	2020	2021	4.937.278,83	-376.988,35
Erste ÖSW Wohnbauträger GmbH	Feldgasse 6-8, 1080 Wien	99.571,43	5.000.000,00	35,64	2022	2022	17.004.800,96	1.053.899,43
Donau-City - Wohnbau AG Gemeinnützige Aktiengesellschaft	Leonhard-Bernstein-Straße 4-6/31, 1220 Wien	192.750,00	192.750,00	25,70	2021	2021	73.087.676,25	2.530.761,19
Waldmühle Rodaun Betreuungsgesellschaft mbH	Kaltenleutgebner Straße 24/1/HV, 1230 Wien	8.750,00	8.750,00	25,00	2021	2021	276.113,45	59.870,47
KWG Kärntner Wohnungs- und Baubetreuungs GmbH	Kamerstrasse 1, 9020 Klagenfurt	25.000,00	25.000,00	25,00	2022	2022	1.409.222,97	63.022,20

Gewinnrücklagenzugelassen § 10 Abs. 6 WGG iVm § 222 Abs. 2 UGB											
Posten	Stand 1.1.2022	erfolgsneutrale Umbuchungen	Zuweisung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung			Auflösung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung			erfolgswirksame Bewegungen außerhalb zweckgebundenen Rücklage Stand 31.12.2022		
			Zuweisung	Auflösung	Minderbildung	Zuweisung	Auflösung	Mehrtragung			
			Mehrtragung	Auflösung	Minderbildung	Mehrtragung	Auflösung	abgegangene Anlagen			
Gewinnrücklagen											
1. gesetzliche Vorjahr	+5.740.640,57 +5.740.640,57	+0,00 +0,00	+5.740.640,57 +5.740.640,57	+0,00 +0,00	+0,00 +0,00	+0,00 +0,00	+0,00 +0,00	+0,00 +0,00	+0,00 +0,00	+5.740.640,57 +5.740.640,57	
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung (+/-) Mindertilgung	+206.870.688,63 (1) +197.23.151,40 +30.394,26 -30.359,79 +110.608,74 +121.643,86 Zwischensumme Pt. 2.	+0,00 +0,00 +0,00 +0,00 +0,00 +0,00 +0,00	+206.870.688,63 +197.23.151,40 -30.394,26 -30.359,79 +110.608,74 +121.643,86 +206.950.903,11	+14.045.133,37 +13.292.814,12 +0,00 +12.342,92 +0,00 +4.280,91 +48,74 +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	+0,00 +0,00 +0,00 +0,00 +0,00 +0,00 +0,00 +0,00 +0,00 +0,00 +0,00	-1.578.699,49 -1.504.070,74 +0,00 +0,00 -4.315,38 +0,00 -1.1.083,89 +0,00 +0,00 -1.1.083,86	-1.984.255,45 -2.150.206,15 +0,00 +0,00 +0,00 +0,00 +0,00 +0,00 -11.035,15 +0,00 -11.035,12	+10.382.178,43 +9.638.537,23 +12.342,92 -34,47 +9.573,59 +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	+217.252.867,06 +206.870.688,63 +18.051,34 -30.394,26 +9.573,59 +0,00 +0,00
Mehrtragung	+196.970.903,11 +197.32.435,47 +160.009.146,94 (3) +142.622.673,48 Summe Gewinnrücklagen	+0,00 +0,00 +0,00 +0,00 +0,00 +0,00	+196.970.903,11 +197.32.435,47 +160.009.146,94 +142.622.673,48 +372.700.690,62 +345.686.749,52 Bilanzgewinn	+14.045.182,11 +13.292.862,86 +0,00 +21.002.927,00 +17.506.532,80	+12.342,92 +0,00 +0,00 -13.292.862,86 -17.506.532,80	+0,00 +0,00 +0,00 -1.280,91 +0,00	-1.689.783,38 +1.689.783,38 +1.689.783,38 -1.280,91 +4.315,38	-1.984.255,45 -1.689.783,38 +1.984.255,45 -10.383.486,20 +2.150.206,15	+10.383.486,20 +10.382.456,20 +10.383.486,20 -10.383.486,20 +2.150.206,15	+0,00 +0,00 +0,00 +0,00 +0,00	+217.334.389,31 +206.950.903,11 +180.892.014,60 +17.386.473,46 +403.967.044,48 +372.700.690,62 -31.266.353,56 -27.013.941,10
Vorjahr											
3. andere Vorjahr											
Summe Gewinnrücklagen	+372.700.690,62 (4)	+0,00 +0,00	+372.700.690,62 +345.686.749,52	+14.045.182,11 +13.292.862,86 Zuweisung (-) / Auflösung (+) Gewinnrücklagen laut Verlustrechnung	+12.342,92 +4.280,91 -3.315,38	+0,00 +0,00 +0,00	-1.689.783,38 -1.280,91 -1.515,154,60	-1.984.255,45 -2.150.206,15 +9.627.467,64	+0,00 +0,00 +0,00	+20.882.867,66 +17.386.473,46 +20.882.867,66 +17.386.473,46 -20.882.867,66 -17.386.473,46	
Vorjahr											
Bilanzgewinn	+21.002.927,00 +17.506.532,80	(3) +0,00	+21.002.927,00 -17.506.532,80	+14.045.182,11 -13.292.862,86	-12.342,92 -1.280,91	+0,00 +0,00	+1.689.783,38 +4.315,38	-1.984.255,45 +1.515,154,60	+10.383.486,20 +2.150.206,15	+24.457.363,15 +2.150.206,15	
Vorjahr											

- (1) Erfolgsneutrale Umbuchung der Mehrtragung aufgrund von Eigenmitteleinsatz für die Jahre 2012 bis inkl. 2015 in andere Gewinnrücklagen aufgrund der WGG-Novelle 2016
(2) Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung: jährliche Auflösung in Höhe von 1,0 %/Minderverwaltung
(3) Zuweisung Bilanzgewinn (nach Dividendenabschüttung) Vorjahr

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Ich habe den Jahresabschluss der "Österreichisches Siedlungswerk" Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach meiner Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31.12.2022 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und § 23 Abs 2 und 4 WGG.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Ich habe meine Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Meine Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften, und ich habe meine sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Ich bin der Auffassung, dass die von mir bis zum Datum des Bestätigungsvermerkes erlangten Prüfungs nachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss

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

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

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

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

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

Darüber hinaus gilt:

- Ich identifiziere und beurteile die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, plane Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führe sie durch und erlange Prüfungs nachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Ich gewinne ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsysteem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsysteams der Gesellschaft abzugeben.
- Ich beurteile die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Ich ziehe Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungs nachweise, 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 Prüfungs nachweise. 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 Kontrollsysteem, die ich während meiner Abschlussprüfung erkenne, aus.

Bericht zum Lagebericht

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

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

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

Urteil

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

Erklärung

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

Wien, 20.09.2023

eric