



AUSZUG gemäß § 28 Abs 8 WGG

aus dem **Prüfungsbericht Nr. 12.675 vom 27.05.2025**

über die regelmäßige gesetzliche Prüfung

des Geschäftsjahres 2024 der

**Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H.**

Erdbergstraße 236

1110 Wien

1. Ergebnis der Prüfung des Geschäftsjahres:
Der Jahresabschluss ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes geprüft und ein Bestätigungsvermerk gemäß § 274 UGB erteilt worden. Der Jahresabschluss und der Bestätigungsvermerk sind Anlagen zu diesem Auszug. (Wir weisen darauf hin, dass sich der Bestätigungsvermerk auf den Jahresabschluss und den Lagebericht bezieht. Der Lagebericht ist im gegenständlichen Dokument mangels entsprechender gesetzlicher Regelung in § 28 Abs 8 WGG nicht enthalten. Ein erstellter Lagebericht ist vom Unternehmen im Firmenbuch zu veröffentlichen).

Die Gebarung der Vereinigung entspricht den für sie geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

2. a) Geschäftsführer im Zeitpunkt der Prüfung:

b) Mitglieder des Aufsichtsrates im Zeitpunkt der Prüfung:

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband

AUSZUG (§ 28 Abs 8 WGG)

Mitgliedsnummer: W-103

3. Verwaltungsbestand zum Bilanzstichtag (in Wohnungen):		3.226
4. Fertigstellungen im letztgeprüften Jahr und den beiden vorangegangenen Jahren (in Wohnungen):		
	2022	0
	2023	0
	2024	0
5. Eigenkapitalanteil gemäß § 7 Abs 6 WGG (Reservekapital):		0,00

Anlagen:

Jahresabschluss zum 31.12.2024 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)

Bestätigungsvermerk

Corporate Governance Bericht gemäß § 2b GRVO

Corporate Governance-Bericht 2024

(gemäß § 2b Abs. 1 GRVO, - BGBl Nr. 523/1979 i.d.F. BGBl Nr. 366/2018)

Corporate Governance

Die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke, Gesellschaft mit beschränkter Haftung (kurz GWSG) versteht unter Corporate Governance die umfassende Steuerung und Überwachung des Unternehmens und sieht darin eine wesentliche Basis für langfristige Wertschöpfung und nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes unter Einhaltung aller gesetzlichen Vorschriften und Regelungen. Entsprechend dazu ist die strategische Ausrichtung auf Nachhaltigkeit, Langfristigkeit und Verantwortung eine langjährige gelebte Tradition in der GWSG. Neben dieser strategischen Ausrichtung ist das Bekenntnis zu Transparenz, fairer und offener Kommunikation und der Gleichbehandlung der Rechte aller Kund*innen und Mitarbeiter*innen die Grundlage des Corporate Governance-Verständnisses der GWSG.

Die GWSG bekennt sich zur Anwendung und Einhaltung des Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen in der jeweils gültigen Fassung. Dies wurde in der Aufsichtsratssitzung Nr. 239 vom 28.06.2021 beschlossen.

Der Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen ist über die Webseite der GWSG zugänglich.

Angaben des wirtschaftlichen Eigentümers und Offenlegung von Treuhandschaften:

Direkter wirtschaftlicher Eigentümer gemäß § 2 WiEReG ist

Es liegen keine Treuhandverhältnisse vor.

Zusammensetzung der Geschäftsführung bzw. Prokuristen per 31.12.2024:

Der Geschäftsführer der GWSG wurde am 01.01.2018 in seine Funktion berufen. Er nimmt keine Funktion als Geschäftsführer, Vorstand oder Aufsichtsrat in einem anderen Unternehmen wahr.

Zusammensetzung des Aufsichtsrates per 31.12.2024:

Der Aufsichtsrat besteht gemäß § 7 des Gesellschaftsvertrages aus mindestens 4 Mitgliedern. Im Geschäftsjahr 2024 wurden 4 Aufsichtsratssitzungen abgehalten. Zum 31.12.2024 gehörten folgende Personen dem Aufsichtsrat an:

Der Frauenanteil im Aufsichtsrat beträgt somit 0,00 %.

Je Quartal findet eine Aufsichtsratssitzung statt.

Die Aufsichtsräte sind ehrenamtlich tätig.

Ausschüsse des Aufsichtsrates:

Ausschüsse wurden keine gebildet.

Maßnahmen zur Gleichstellungsförderung von Frauen:

Die GWSG hat zum 31.12.2024 einen Anteil an Frauen von insgesamt 50,00 % (Vorjahr 54,90 %).

Umgelegt auf die einzelnen Unternehmensbereiche zeigt sich folgendes Bild:

	Frauenanteil
Geschäftsführung	0,00 %
Abteilungsleiter / Prokuristen	50,00 %
Bautechnik	75,00 %
Hausbetreuung	45,83 %
Hausverwaltung	66,67 %
Rechnungswesen	20,00 %
Sekretariat	50,00 %
Hausbewirtschaftung-Sachbearbeiterin	100,00 %
Recht	100,00 %

In Zusammenarbeit mit unserer Eigentümerin, der „Wiener Stadtwerke GmbH“ erfolgt ein jährliches Monitoring des Geschlechterverhältnisses. Beim Personaleinstellungsprozess wird ein hohes Augenmerk auf die Gleichbehandlung der Geschlechter gelegt.

Die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben wird durch die Möglichkeit der Teilzeitbeschäftigung, eines Gleitzeitmodelles und der Inanspruchnahme von Telearbeit gefördert.

Flexible Arbeitszeitleösungen werden bei Notwendigkeit auch anlassbezogen und auf den Bedarf der/des Mitarbeiter*in unter Berücksichtigung der Anforderungen des Unternehmens abgestimmt.

Fortbildungen stehen allen Mitarbeiter*innen gleichermaßen offen, sodass Frauen und Männer die Möglichkeit eines beruflichen Aufstieges im Unternehmen in gleichem Maße offensteht.

Wien, 10.03.2025

GWSG

**Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft
der Wiener Stadtwerke
Gesellschaft mit beschränkter Haftung**

Erdbergstraße 236/G01

1110 Wien

2024

JAHRESABSCHLUSS

UND

LAGEBERICHT



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Bilanz zum 31. Dezember 2024	3
Gewinn- und Verlustrechnung 2024	5
ANHANG	6
1. Bilanzierung- und Bewertungsmethoden	7
2. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung	12
3. sonstige Angaben	16
LAGEBERICHT	23
1. Darstellung des Geschäftsverlaufes	24
2. Lage des Unternehmens	25
Vermögens- und Kapitallage	25
Zahlungsfähigkeit	28
Ertragslage	28
Cash Flow Rechnung	30
Reservekapital	30
Kennzahlen analog § 23 und § 24 URG	30
3. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren (einschließlich Umwelt- und Arbeitnehmerbelange)	31
4. Forschungs- und Entwicklungstätigkeit	31
5. Zweigniederlassungen	31
6. Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten	31
7. Voraussichtliche Entwicklung	32

**BILANZ zum 31.12.2024**

	2024 €	2023 €
	Stand zum Ende des Geschäfts- jahres	Stand zum Ende des Vorjahres
AKTIVA		
A. Anlagevermögen:		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	6 076,28	5 458,70
II. Sachanlagen:		
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	0,00	34 628,13
2. Wohngebäude	29 344 756,85	29 958 859,01
3. Sonstige Gebäude	65 190,98	68 154,20
4. nicht abgerechnete Bauten	1 262 506,90	0,00
5. Bauvorbereitungskosten	48 920,00	297 172,67
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	16 064,55	17 864,22
	30 737 439,28	30 376 678,23
B. Umlaufvermögen:		
I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen		
Vorräte	38 565,54	35 011,72
II. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	136 992,90	131 671,75
- davon Restlaufzeit über 1 Jahr	0,00	0,00
2. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	27 776 831,67	29 405 304,76
- davon Restlaufzeit über 1 Jahr	27 720 265,16	29 071 909,54
3. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	123 706,41	279 818,09
- davon Restlaufzeit über 1 Jahr	0,00	0,00
4. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	363 196,48	215 675,29
- davon Restlaufzeit über 1 Jahr	0,00	0,00
	28 400 727,46	30 032 469,89
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	14 282 687,49	8 512 729,46
C. Rechnungsabgrenzungsposten:		
1. Sonderposten gemäß § 39 Abs. 28 WGG	1,00	1,00
2. sonstige aktive Rechnungsabgrenzungsposten	64 570,42	26 973,51
	64 571,42	26 974,51
Bilanzsumme	73 530 067,47	68 989 322,51

	2024 €	2023 €
	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des Vorjahres
PASSIVA		
A. Eigenkapital:		
I. eingefordertes Stammkapital	726 728,34	726 728,34
II. Kapitalrücklagen (nicht gebunden)	67 902,01	67 902,01
III. Gewinnrücklagen		
1. gesetzliche Rücklage	363 364,17	363 364,17
2. zweckgebunden Rücklage für Kostendeckung	13 854 493,02	13 859 577,63
3. andere Rücklagen	12 174 366,57	11 599 282,44
	26 392 223,76	25 822 224,24
IV. Bilanzgewinn	1 108 573,99	600 519,63
	28 295 428,10	27 217 374,22
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	407 254,28	542 351,06
2. Rückstellungen für Bautätigkeit	0,00	230 000,00
3. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	1 176 092,98	971 804,88
4. sonstige Rückstellungen	483 915,71	566 010,31
	2 067 262,97	2 310 166,25
C. Verbindlichkeiten		
1. Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	5 411 037,63	5 912 216,27
- davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	210 426,28	0,00
- davon Restlaufzeit über 1 Jahr	5 200 611,35	5 912 216,27
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	6 743 760,63	6 786 079,10
- davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	89 883,00	89 892,24
- davon Restlaufzeit über 1 Jahr	6 653 877,63	6 696 186,86
3. Darlehen sonstiger Art	20 954 140,92	18 008 396,56
- davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	36 185,15	37 224,83
- davon Restlaufzeit über 1 Jahr	20 917 955,77	17 971 171,73
4. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	344 715,82	16 103,24
- davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	344 715,82	11 003,24
- davon Restlaufzeit über 1 Jahr	0,00	5 100,00
5. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	9 109 555,13	8 151 462,12
- davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	284 251,13	414 367,44
- davon Restlaufzeit über 1 Jahr	8 825 304,00	7 737 094,68
6. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	214 307,36	166 614,33
- davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	214 307,36	166 614,33
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	748,36
- davon Restlaufzeit über 1 Jahr	0,00	0,00
8. sonstige Verbindlichkeiten	389 858,91	420 162,06
- davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	389 858,91	420 162,06
- davon Steuern	43 318,40	54 428,70
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00	0,00
	43 167 376,40	39 461 782,04
- Summe Restlaufzeit bis 1 Jahr	1 569 627,65	1 139 264,14
- davon Restlaufzeit über 1 Jahr	41 597 748,75	38 321 769,54
Bilanzsumme	73 530 067,47	68 989 322,51

GEWINN- und VERLUSTRECHNUNG 2024

	2024	2023
	€	€
	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) Mieten	13 839 470,61	12 418 378,74
b) Verwahrung der Finanzierungsbeiträge	89 883,00	89 892,24
c) Zuschüsse	1 026 888,48	1 364 146,71
d) aus der Betreuungstätigkeit	1 039 593,74	1 048 286,56
e) aus sonstigen Betriebsleistungen	1 730 017,59	14 200,66
	17 725 853,42	14 934 904,91
2. Aktivierte Eigenleistungen	723 249,74	770 292,08
3. Sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	11 540,00	23 280,00
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	268 869,31	0,00
c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	1 708 630,15	3 926 483,25
d) übrige	208 383,29	2 708,53
	2 197 422,75	3 952 471,78
4. Verrechenbare Kapitalkosten	-657 928,73	-672 423,25
5. Instandhaltungskosten	-5 467 648,44	-5 508 989,46
6. Personalaufwand		
a) Löhne	-926 715,85	-851 755,89
b) Gehälter	-1 905 434,90	-1 818 320,88
c) soziale Aufwendungen	-764 363,18	-729 897,69
ca) Aufwendungen für Abfertigungen und Mitarbeitervorsorgekassa	-45 446,60	-16 567,69
cb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-680 326,54	-629 650,94
d) Kosten der Organe	-813,80	-92,00
	-3 597 327,73	-3 400 066,46
7. Abschreibungen		
auf Sachanlagen	-617 065,38	-617 065,38
8. Betriebskosten	-4 673 988,77	-4 563 174,54
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-3 620 590,64	-3 305 231,65
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-858 897,60	-835 026,98
c) übrige	-334 383,56	-96 098,28
	-4 813 871,80	-4 236 356,91
10. Zwischensumme aus 1. bis 9.	818 695,06	659 592,77
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen € 3.565,43)	310 132,16	112 846,73
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, (davon betreffend verbundene Unternehmen € 12.779,07, Vorjahr: € 10.937,66)	-25 337,84	-11 211,20
13. Zwischensumme aus 11. bis 12.	284 794,32	101 635,53
14. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme 10. und 13.) = Ergebnis nach Steuern	1 103 489,38	761 228,30
15. Jahresüberschuss	1 103 489,38	761 228,30
16. Gewinnrücklagen		
a) Auflösung Gewinnrücklagen	5 084,61	0,00
b) Zuweisung zu Gewinnrücklagen	0,00	-160 708,67
17. Bilanzgewinn	1 108 573,99	600 519,63



ANHANG zum
Geschäftsjahr 2024

der

GWSG

**Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft
der Wiener Stadtwerke
Gesellschaft mit beschränkter Haftung**

Erdbergstraße 236/G01

1110 Wien

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 soweit bekannt berücksichtigt.

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

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

Die Gesellschaft ist zum Bilanzstichtag als mittelgroße Kapitalgesellschaft gemäß § 221 UGB einzustufen.

1.2. Anlagevermögen

1.2.1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen nach der linearen Abschreibungsmethode, bewertet. Als Nutzungsdauer wird ein Zeitraum von 4 - 5 Jahren zugrunde gelegt.

Bei Software-Lizenzen beträgt die Nutzungsdauer 3 – 5 Jahre.

1.2.2. Sachanlagevermögen

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden.

Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von € 1.000,00 wurden im Zugangsjahr zur Gänze abgeschrieben. In der Entwicklung des Anlagevermögens werden sie als Zu- und Abgang dargestellt.

Die planmäßigen Abschreibungen der Bauten wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen und wurden iHv 1 % der um die Zuschüsse verminderten Herstellungskosten berechnet bzw. werden Baurechtsobjekte linear über die Nutzungsdauer des Baurechtes verteilt abgeschrieben.

In Bau befindlich ist im Geschäftsjahr das Objekt „Degengasse 3 - 5“ Hier wird ein ehemals für Betriebszwecke genutztes Gebäude im Wege einer geförderten Totalsanierung nach den Bestimmungen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 1989 in ein Wohnhaus mit 32 geförderten Mietwohnungen umgebaut.

In Bauvorbereitung befindliche Bauten sind zum Bilanzstichtag 2024 keine zu nennen.

Den planmäßigen Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde eine Nutzungsdauer von 3 bis 10 Jahren unterstellt. Von Zugängen in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres wurde die volle Jahresabschreibung, von Zugängen in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres die halbe Jahresabschreibung 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 zuzuordnende Fremdkapitalzinsen (2024: € 0,00) und ähnliche Aufwendungen als Herstellungskosten aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen.

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

Außerplanmäßige Abschreibungen werden gegebenenfalls vorgenommen, wenn die Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind, und wenn der zum Abschlussstichtag beizulegende Wert niedriger ist als der Buchwert.

1.3. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen

Im Geschäftsjahr sind keine zur Veräußerung bestimmten Sachanlagen wie unbebaute Verkaufsgrundstücke, Erwerbshäuser, nicht abgerechnete fertige und unfertige Erwerbshäuser zu nennen.

1.4. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt. Für Sonstige Forderungen stehen keine Wertberichtigungen zu Buche. Es wurde eine Pauschalwertberichtigung auf Forderungen aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von € 73.280,00 (Vorjahr: 90.280,00) eingestellt.

Ab dem Jahre 2022 erfolgt im Bereich der langfristig gestundeten Finanzierungsbeiträge eine Saldierung mit der Passivposition „Finanzierungsbeiträge“.

Weiters wurden im Bereich der Hausbewirtschaftung Instandhaltungsvorlagen in Höhe von € 3.954.500,00 für die Objekte „2, Engerthstraße 152“, „11, Lorystraße 65-69“, „11, Lorystraße 114-120/Hasenleitengasse 11-47“, „19, Amalgergasse 19, 20, 20a/1, 4 - 8, 19, Langackergasse 30“ und

„21, Justgasse 24 -28“ (Vorjahr: € 4.136.501,10) und noch nicht realisierte Zinserträge mit € 3.637.540,79 (Vorjahr: € 2.606.527,46) wertberichtigt.

1.5. Wertpapiere des Umlaufvermögens

Wertpapiere des Umlaufvermögens sind keine zu nennen.

1.6. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Aufgrund des „Sonderpostens gemäß § 39 Abs. 28 WGG“ und der daraus resultierenden Rückzahlungsverpflichtungen musste die GWSG, die Verbindlichkeiten aus Finanzierungsbeiträgen gegenüber den Wohnungsmietern zu erhöhen.

Im Jahr 2000 war daher eine Erhöhung dieser Verbindlichkeiten von rd. M€ 5,4 auf rd. M€ 6,9 auszuweisen. Gleichzeitig hat die Gesellschaft den Intentionen des Gesetzgebers entsprechend aktive Rechnungsabgrenzungsposten in der Höhe von rd. M€ 1,3 dargestellt.

Normiert wurde vom Gesetzgeber, dass dieser „Ausgleichsposten“ zu den gesetzlich angeordneten Verbindlichkeiten aus Finanzierungsbeiträgen innerhalb eines Zeitraumes von 100 Jahren aufzulösen ist.

Bereits im Geschäftsjahr 2001 hat es die wirtschaftliche Situation der GWSG ermöglicht, zu Lasten des Betriebsergebnisses die ARA außerplanmäßig auf einen Betrag von rd. M€ 0,96 zu reduzieren. Im Geschäftsjahr 2002 konnte dieser Trend fortgesetzt werden. Die ARA konnten von € 962.982,30 auf einen Betrag von € 568.646,63 gesenkt werden. Auch im Geschäftsjahr 2003 war eine ähnliche Entwicklung möglich. Die ARA konnten auf einen Betrag von € 135.357,90 reduziert werden, ohne die Kontinuität der Jahresergebnisse zu beeinflussen. Im Geschäftsjahr 2004 konnte die GWSG die „Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten – Sonderposten“ gänzlich auflösen.

Seither ist aus diesem Titel in den Jahresabschlüssen lediglich ein „Erinnerungs-Euro“ enthalten. Die Gesellschaft konnte somit diese „100-jährigen Verbindlichkeiten“ innerhalb eines Zeitraumes von nur 4 Jahren neutralisieren.

Die „Sonstigen aktiven Rechnungsabgrenzungsposten“ beinhalten Abgrenzungen zu Verwaltungskosten und Bau- und Sanierungsdarlehen sowie Baurechtszinse.

1.7. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Die Differenz zwischen der Abschreibung der über Darlehen finanzierten Baukosten und der Tilgung der Baudarlehen wird den „Gewinnrücklagen“ zugeführt bzw. entnommen.

1.8. Rückstellungen

Rückstellungen sind in jener Höhe angesetzt, wie sie nach bestmöglicher Schätzung notwendig sind.

Sie betreffen die Bereiche „Abfertigungen“, „Hausbewirtschaftung“, „Rückstellungen für Bautätigkeit“ und „Sonstige Rückstellungen“. In den Rückstellungen für „Hausbewirtschaftung“ sind auch die (z. T. als Kaufpreisbestandteil) für die sog. „Pensionskassenhäuser“ und ab 2011 auch für die übernommenen „Wienstrom Häuser“ einzustufenden Rückstellungen für (übernommene) Mietzinsreserven enthalten.

Die „sonstigen Rückstellungen“ umfassen im Wesentlichen die Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses, nicht konsumierte Urlaube sowie Jubiläumsgelder und Bilanzgeld. Diese Rückstellungen wurden in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und der Höhe nach noch nicht feststehende Verbindlichkeiten.

1.8.1. Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen und Rückstellungen für ähnliche Verpflichtungen

Die Abfertigungsrückstellungen bis 2001 werden für die gesetzlichen Ansprüche gebildet. Die Berechnung erfolgte unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von -3,07 % (Vorjahr -8,88 %) und einem Gehaltstrend von -4,58 % (Vorjahr -10,0 %). Ebenfalls die Abfertigungsrückstellungen ab 2002 werden für die gesetzlichen Ansprüche gebildet. Die Berechnung erfolgte unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von -2,64 % (Vorjahr -8,25 %) und einem Gehaltstrend von -4,58 % (Vorjahr -10,0 %).

Als Pensionsalter wurde das frühestmögliche Anfallsalter (Männer: 65 Jahre, Frauen: 60 bis 65 Jahre) für die Alterspension gemäß dem Pensionierungsharmonisierungsgesetz unter Berücksichtigung der Übergangsregelungen der Berechnung zugrunde gelegt. Ein Fluktuationsabschlag wurde nicht berücksichtigt.

Die Berechnung der Abfertigungsrückstellung für Hausbesorger erfolgt unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von -8,66 %, (Vorjahr -7,72 %) und einem Gehaltstrend von -10,2 % (Vorjahr -8,9 %).

Die Jubiläumsgeldrückstellung wird für die Angestellten auf Grundlage des Kollektivvertrages der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft gebildet. Die Berechnung erfolgt unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von -2,71 % (Vorjahr -8,29 %).

Die Änderungen der Personalarückstellungen werden im Personalaufwand bzw. unter Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen erfasst.

1.8.2. Rückstellungen für Altersvorsorge

Eine entsprechende Rückstellung steht zum 31.12.2024 nicht zu Buche.

1.9. Verrechnungsposten mit verbundenen Unternehmen

Die Verrechnungssalden mit den verbundenen Unternehmen der Wiener - Stadtwerke - Gruppe werden nach ihrem Entstehungsgrund entsprechend in mehreren Posten ausgewiesen (Forderungen aus der Betreuungstätigkeit, Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung, etc.).

Die Forderungen aus der Betreuungstätigkeit bestehen 2024 wie bereits im Vorjahr hauptsächlich gegenüber Unternehmen der Wiener - Stadtwerke - Gruppe und nur in geringem Ausmaß gegenüber verwalteten Wohnungseigentumsgemeinschaften.

In der Position der Darlehen sonstiger Art beziehen sich € 9.940.880,38 (Vorjahr: € 5.435.176,80) auf verbundene Unternehmen der Wiener - Stadtwerke - Gruppe.

Unter der Position sonstige Verbindlichkeiten betreffen rd. € 332.600,00 (Vorjahr: rd. € 419.600,00) Unternehmen der Wiener - Stadtwerke - Gruppe

1.10. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht angesetzt.

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

1.11. Steuern aus Einkommen und Ertrag

Die GWSG war bis 31.12.2021 kein eigenes Steuersubjekt in Bezug auf die Körperschaftsteuer aufgrund der Einbeziehung als Gruppenmitglied in die Unternehmensgruppe der „WIENER STADTWERKE GmbH“ als Gruppenträger. Rückwirkend mit 01.01.2022 ist die GWSG in Bezug auf die Körperschaftsteuer aus der Unternehmensgruppe der „WIENER STADTWERKE GmbH“ ausgetreten. Somit hat die GWSG als gemeinnützige und damit von der Körperschaftsteuer befreite Bauvereinigung auch keine Mindestkörperschaftsteuer zu entrichten.

1.12. Änderungen im Vergleich zum Vorjahresabschluss

Zu Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ist es im Geschäftsjahr 2024 nicht gekommen.

2. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER 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.

Die wesentliche Veränderung des Geschäftsjahres 2024 umfasst die Position „nicht abgerechnete Bauten“ in Höhe von € 1.262.506,90.

Am 21.05.2024 kam es zum Baubeginn des Projektes „Wien 16., Degengasse 3-5“, KG 01405 Ottakring. Auf dieser Liegenschaft befindet sich ein Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von 1.849,90 m². 2019 wurde mit der Wiener Netze GmbH ein Baurechtsvertrag abgeschlossen. Die Baurechtsnehmerin beabsichtigt die Errichtung von Mietwohnungen und wird zu diesem Zwecke das Gebäude um- und ausbauen.

2.1.1.2. Beteiligungen

Beteiligungen sind keine zu nennen.

2.1.2. Umlaufvermögen

2.1.2.1. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung

Die Reduzierung im Bereich der Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung ist auf einen massiven Rückgang der Sanierungstätigkeit zurückzuführen, der sich in der Reduzierung der Instandhaltungsvorlagen der gesellschaftseigenen Objekte niederschlägt. Korrespondierend

entwickelten sich die Bilanzposition „Darlehen sonstiger Art“ sowie die Positionen „Instandhaltungskosten“ und „Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung“ der Gewinn- und Verlustrechnung

2.1.2.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Entwicklung der einzelnen „Forderungspositionen“ wird nach einzelnen Posten gegliedert unter der Bezeichnung „Forderungsspiegel“ als Beilage zum Anhang dargestellt. Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen zur Gänze Beträge aus laufenden, der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zuzuordnenden Buchungsfällen.

2.1.2.3. sonstige Wertpapiere und Anteile

Sonstige Wertpapiere und Anteile sind 2024 keine zu nennen.

2.1.3. Eigenkapital

Zum 31.12.2024 ist nach wie vor die „WIENER STADTWERKE GmbH“ Alleingesellschafterin, deren Bareinzahlung dem ausgewiesenen Stammkapital von € 726.728,34 entspricht. Die Gewinnverwendung zu 2023 wurde gemäß Umlaufbeschluss vom 04.07.2024 beschlossen, damit korrespondierend erfolgte in 2024 die Dotierung der Position freie Rücklagen mit € 575.084,13 (Vorjahr: € 289.162,69).

An Dividende wurde in 2024 für 2023 ein Betrag von € 25.435,50 ausgeschüttet.

2.1.4. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Die Entwicklung der einzelnen Positionen dieser zweckgebundenen Rücklagen für Kostendeckung“ ist im „Gewinnrücklagenspiegel“ welcher als Beilage zum Anhang dargestellt ist enthalten.

2.1.5. Rückstellungen

Unter Rückstellungen für Hausbewirtschaftung ist mit € 708.670,65 eine Rückstellung für „gemäß §§ 18, 18a, 18b und 18c Abs. 4 MRG nicht anerkannte Kosten“ durch die Schlichtungsstelle (Vorjahr: € 708.670,65) und eine Rückstellung für „Zinsen Sanierungsdarlehen“ in Höhe von € 467.422,33 (Vorjahr: € 263.134,23)

Die sonstigen Rückstellungen in einer Gesamthöhe von € 483.915,71 (Vorjahr: € 566.010,31) betreffen mit € 67.913,53 eine Rückstellung für Jubiläen (im Vorjahr: € 111.594,08), mit € 259.002,18 eine Rückstellung für nicht verbrauchte Urlaube (im Vorjahr: € 334.416,23), eine Rückstellung für Prüfungskosten mit € 32.000,00 (Vorjahr: € 40.000,00) sowie übrige sonstige Rückstellungen in Höhe von insgesamt € 125.000,00 (Vorjahr: € 80.000,00).

2.1.6. Verbindlichkeiten

Die Entwicklung der einzelnen „Verbindlichkeitenpositionen“ wird nach einzelnen Posten gegliedert unter der Bezeichnung „Verbindlichkeitspiegel“ als Beilage zum Anhang dargestellt.

In den Posten Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung sind mit Ausnahme von Zinsenabgrenzungen iHv € 28.845,44 (Vorjahr: € 33.468,57) keine Aufwendungen enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

2.1.7. Einlagen von stillen Gesellschaftern

Einlagen dieser Art sind nicht zu nennen.

2.1.8. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse aus aushaffenden Darlehen für bereits übereignete Erwerbshäuser sind keine anzuführen.

2.1.9. Verpflichtungen aus Nutzungen von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen

Verpflichtungen aus Nutzungen von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen bestehen zum Bilanzstichtag abgesehen von der laufenden Geschäftsraummiete rd. € 97.800,00 (Vorjahr: rd. € 92.800,00pa), hochgerechnet auf die nächsten 5 Jahre rd. € 489.000,00 und den Baurechtszinsen für Baurechtsobjekte € 379.157,56 (Vorjahr: € 361.169,50), die folgenden 5 Jahre betreffend rd. € 1,9 Mio. keine.

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

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

2.1.11. Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet.

2.1.12. Treuhandkonten

Zum 31.12.2024 bestanden Mieterkautionen in Höhe von € 2.377.259,49 (Vorjahr € 2.240.279,54) die durch die GWSG treuhändig veranlagt werden und außerhalb der Bilanz geführt werden. Ebenfalls sind Konten im Zusammenhang mit diversen Verwaltungen von Objekten für Unternehmen im Konzernverbund und für Wohnungseigentumsgemeinschaften zu nennen.

2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt und wird nach den Gebahrungsbereichen der Gewinn- und Verlustrechnungsstaffel gegliedert und anschließend zusammengefasst:

Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

Im Geschäftsjahr 2024 kam es zu einer Umgliederung von „Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung“ auf „Umsatzerlöse aus sonstigen Betriebsleistungen,“ es handelt sich hier um Erlöse aus der Hausbetreuung (Reinigung) und Elektrik für unsere Wohnhäuser.

2.2.1. Aufwendungen für Abfertigungen

Hier wird auf die Feststellungen unter „3.4. Angestellte und Arbeiter“ verwiesen.

2.2.2. Prüfungskosten

In den Verwaltungskosten der Gesellschaft sind im Geschäftsjahr 2024 an Prüfungskosten gemäß § 28 WGG durch den Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband € 20.300,06 (Vorjahr: € 36.468,57) ausgewiesen. Dieses Honorar wurde nicht an den Abschlussprüfer, sondern an den Revisionsverband, welcher den Abschlussprüfer beauftragte, geleistet.

Neben dem Honorar für die Abschlussprüfung wurden im Geschäftsjahr € 16.433,80 (Vorjahr: € 15.504,06) an den Revisionsverband geleistet, diese betreffen den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag). Honorare für andere Bestätigungsleistungen und Steuerberaterleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

2.2.3. Erträge aus Beteiligungen

Da die GWSG keine Beteiligungen hat sind auch keine Erträge aus Beteiligungen zu nennen.

2.2.4. Auflösung und Zuweisung Gewinnrücklagen

Die Entwicklung der einzelnen Positionen der „zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung“ sowie der weiteren anderen Rücklagen wird unter der Bezeichnung „Gewinnrücklagenpiegel“ als Beilage zum Anhang dargestellt.

3. SONSTIGE ANGABEN

3.1. Gesellschafter

Die Gesellschaft ist eine 100%ige Tochter der „WIENER STADTWERKE GmbH“, mit einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage, die dem ausgewiesenen Stammkapital von € 726.728,34 entspricht.

Der Jahresabschluss der GWSG wird nicht in den Jahresabschluss der „WIENER STADTWERKE GmbH“ konsolidiert.

Die GWSG verwaltet für die Wiener Stadtwerke Gruppe 689 Einheiten. Aus Konzernunternehmen werden in untergeordnetem Ausmaß auch niedrig verzinsten, kurz- und langfristige Darlehen zur Finanzierung von Wohnbauten zur Verfügung gestellt. Weiteres werden für die Wiener Stadtwerke Gruppe Konten bei der UniCredit Bank Austria AG und der Erste Bank AG von der GWSG als Hausverwalterin geführt. Diese Konten werden im Jahresabschluss der GWSG nicht angeführt – hierzu vgl. auch die Ausführungen unter 2.1.12.

3.2. Angaben gemäß § 238 UGB

Es handelt sich um Angaben über den Anteilsbesitz an anderen Unternehmungen in einer Höhe von mindestens 20 % der Anteile. Zum 31.12.2024 ist hier eine verneinende Meldung abzugeben.

3.3. Geschäftsführung

Die Geschäftsführung oblag im Geschäftsjahr Herr Mag. Harald Grabmaier, Wien.

Die Angabe der Aufwendungen für Abfertigungen sowie die Bezüge des Geschäftsführers inklusive Sachbezüge unterbleibt gemäß § 242 Abs. 4 UGB.

3.4. Angestellte und Arbeiter

Die Anzahl der Angestellten hat sich vom 31.12.2023 bis zum 31.12.2024 um 1 reduziert. Somit beschäftigte die Gesellschaft zum 31. Dezember 2024, 24 Angestellte (davon 4 als Teilzeitkraft) und zusätzlich einen abgeordneten Beamten (Vorjahr: 1 abgeordneter Beamter).

Weiters sind zum 31.12.2024 23 Arbeiter (Vorjahr: 26 Arbeiter) in der GWSG beschäftigt.

Festzuhalten ist, dass dieses Personal noch für die Wiener Stadtwerke Gruppe 580 Einheiten verwaltet sowie drei Wohnungseigentumsgemeinschaften mit 94 Wohnungen und 25 Garagen.

Zusätzlich sind zum 31.12.2024 5 Hausbesorger, davon 0 freier Dienstnehmer (Vorjahr 8 Hausbesorger, davon 0 freie Dienstnehmer) zu nennen.

Durchschnittlich sind 2024 24,58 Angestellte (Vorjahr 25 - ohne Hausbesorger) und 24,42 Arbeiter (Vorjahr 24,25) im Unternehmen beschäftigt.

Die Aufwendungen für Abfertigungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
a) Abfertigungszahlungen Angestellte	30.020,94	72.527,00
b) Auflösung Abfertigungsrückstellung	20.723,58	5.531,44
c) Dotierung Abfertigungsrückstellung	-10.764,67	-57.923,58
d) Mitarbeitervorsorgekassa Angestellte	-25.913,98	-23.731,05
e) Mitarbeitervorsorgekassa Arbeiter	-14.469,30	-12.971,50
	<u>-403,43</u>	<u>-16.567,69</u>

Die Aufwendungen für Abfertigungen der Hausbesorger finden sich unter "Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen" in Höhe von € 95.116,93 (im Jahr 2023 wurden € 34.274,35 unter „Sonstige betriebliche Aufwendungen/übrige“ erfasst). Dieser Betrag setzt sich zusammen aus einer Auflösung von € 0,00, einer Dotierung von € 16.870,77 und einem Verbrauch von € 111.987,70 infolge Pensionsantritts (Vorjahr: Auflösung von € 0,00, einer Dotierung von € 34.274,34 und einem Verbrauch von € 0,00 infolge Pensionsantritts).

3.5. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht gemäß § 7 des Gesellschaftsvertrages aus mindestens 4 Mitgliedern. Im Geschäftsjahr wurden 4 Aufsichtsratssitzungen abgehalten.

Während des Geschäftsjahres 2024 gehörten folgende Personen dem Aufsichtsrat an:

An den Aufsichtsrat wurden keine Aufwandsentschädigungen geleistet.



3.6. Generalversammlung

Der Jahresabschluss und die Gewinnverwendung das Geschäftsjahr 2023 betreffend wurde über einen schriftlichen Gesellschafterbeschluss mit Datum 04. Juli 2024 abgewickelt.

3.7. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Vgl. hierzu Punkt 2.1.12.

3.8. Sonstige Erläuterungen

Erläuterungen von besonderer Bedeutung sind keine zu nennen.

3.9. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer wirtschaftlicher Bedeutung sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

3.10. Ergebnisverwendungsvorschlag

Es wird vorgeschlagen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des WGG´s € 25.435,50 an die 100%-ige Mutter, die Wiener Stadtwerke GmbH auszuschütten und den verbleibenden Rest des Bilanzgewinnes der freien Rücklage der GWSG zuzuführen.

3.11. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Geschäfte nach § 238 Abs. 1 Z. 12 UGB wurden nicht getätigt.

Wien, 20.05.2025

ANLAGEVERMÖGEN

Stand 31. Dezember 2024

	Herstellk. abzgl.WGG-Komp. abzgl.Zuschüsse 01.01.2024	Zugang	Umbuchung bzw. Umgliederung UV	Abgang	davon akt. Fremdkapital- zinsen	WGG-Komp. und Zuschüsse 2024	Herstellungs- kosten abzgl.WGG-Komp. abzgl.Zuschüsse 31. 12.2024	Kum.Abschr. Stand am 01.01.2024	Zugang	Abgang	Umbuchung	Kum.Abschr. Stand am 31.12.2024	Buchwert 31.12.2024	Buchwert 01.01.2024
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE														
Ähnliche Rechte	167 100,07	4 148,82	0,00	0,00	0,00	0,00	171 248,89	-161 641,37	-3 531,24	0,00	0,00	-165 172,61	6 076,28	5 458,70
Geringwertige Vermögensgegenstände	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
	167 100,07	4 148,82	0,00	0,00	0,00	0,00	171 248,89	-161 641,37	-3 531,24	0,00	0,00	-165 172,61	6 076,28	5 458,70
II. SACHANLAGEN														
1. unbebaute Grundstücke	34 628,13		-34 628,13			0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	34 628,13
2. Wohngebäude	49 931 386,10						49 931 386,10	-19 972 527,09	-614 102,16			-20 586 629,25	29 344 756,85	29 958 859,01
davon Grundkosten	423 715,51						423 715,51	0,00	0,00			0,00	423 715,51	423 715,51
davon Baukosten	49 507 670,59						49 507 670,59	-19 972 527,09	-614 102,16			-20 586 629,25	28 921 041,34	29 535 143,50
3. sonstige Gebäude	88 896,74			0,00	0,00	0,00	88 896,74	-20 742,54	-2 963,22			-23 705,76	65 190,98	68 154,20
davon Grundkosten	0,00						0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00
davon Baukosten	88 896,74			0,00	0,00	0,00	88 896,74	-20 742,54	-2 963,22			-23 705,76	65 190,98	68 154,20
4. nicht abgerechnete Bauten	0,00	979 626,10	282 880,80			157 260,75	1 262 506,90	0,00				0,00	1 262 506,90	0,00
5. Bauvorbereitungskosten	297 172,67		-248 252,67	0,00	0,00	0,00	48 920,00	0,00				0,00	48 920,00	297 172,67
	50 352 083,64	979 626,10	-0,00	0,00	0,00	157 260,75	51 331 709,74	-19 993 269,63	-617 065,38	0,00	0,00	-20 610 336,01	30 721 374,73	30 358 814,01
Betriebs- und Geschäftsausstattung	278 797,12	3 608,16	0,00	-36 939,80	0,00	0,00	245 465,48	-260 932,90	-5 407,83	36 939,80	0,00	-229 400,93	16 064,55	17 864,22
Geringwertige Vermögensgegenstände	0,00	11 997,63	0,00	-11 997,63	0,00	0,00	0,00	0,00	-11 997,63	11 997,63	0,00	0,00	0,00	0,00
	278 797,12	15 605,79	0,00	-48 937,43	0,00	0,00	245 465,48	-260 932,90	-17 405,46	48 937,43	0,00	-229 400,93	16 064,55	17 864,22
III. FINANZANLAGEN														
Anteile an verbundenen Unternehmen	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	0,00
Gesamt	50 797 980,83	999 380,71	-0,00	-48 937,43	0,00	157 260,75	51 748 424,11	-20 415 843,90	-638 002,08	48 937,43	0,00	-21 004 908,55	30 743 516,56	30 382 136,93

Forderungsspiegel 2024

Bezeichnung der Forderung	31.12.2024 31.12.2023	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit < 1 Jahr	davon Restlaufzeit > 1 Jahr	aktivierte Antizipationen	abgezogene Wert- berichtigung
1) Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	Abschlußjahr Vorjahr	136 992,90 131 671,75	136 992,90 131 671,75	0,00 0,00	0,00 0,00	73 280,00 90 280,00
2) Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	Abschlußjahr Vorjahr	27 776 831,67 29 405 304,76	56 566,51 333 395,22	27 720 265,16 29 071 909,54	0,00 0,00	7 592 040,79 6 743 028,56
3) Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	Abschlußjahr Vorjahr	123 706,41 279 818,09	123 706,41 279 818,09	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
5) Sonstige Forderungen	Abschlußjahr Vorjahr	363 196,48 215 675,29	363 196,48 215 675,29	0,00 0,00	35 676,38 26 860,11	0,00 0,00
S u m m e	Abschlußjahr Vorjahr	28 400 727,46 30 032 469,89	680 462,30 960 560,35	27 720 265,16 29 071 909,54	35 676,38 26 860,11	7 665 320,79 6 833 308,56

Gewinnrücklagenspiegel gemäß § 10 Abs 6 WGG iVm § 222 Abs 2 UGB

Posten	Stand 1.1.2024	erfolgsneutrale Umbuchungen	Zwischensumme	Zuweisung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung		Auflösung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung				erfolgswirksame Bewegungen außerhalb der zweckgebundenen Rücklage	Stand 31.12.2024	
				Zuweisung Mehrtilgung	Auflösung Mindertilgung	Zuweisung Mindertilgung	Auflösung Mehrtilgung	Auflösung abgegangene Anlagen	Summe Rücklagenbewegungen			
Gewinnrücklagen												
1. gesetzliche	+363 364,17	+0,00	+363 364,17	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+363 364,17
Vorjahr	+363 364,17	+0,00	+363 364,17	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+363 364,17
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung: (+) Mehrtilgung/(-) Mindertilgung												
Mehrtilgung	+13 859 577,63	+0,00	+13 859 577,63	+255 623,92	+0,00	+0,00	-260 708,53	+0,00	-5 084,61	+0,00	+0,00	+13 854 493,02
Vorjahr	+13 698 868,96	+0,00	+13 698 868,96	+379 143,86	+0,00	+0,00	-218 435,19	+0,00	+160 708,67	+0,00	+0,00	+13 859 577,63
Mindertilgung	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00
Vorjahr	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00
Mehrverohnung	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00
Vorjahr	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00
Zwischensumme Pt 2.	+13 859 577,63	+0,00	+13 859 577,63	+255 623,92	+0,00	+0,00	-260 708,53	+0,00	-5 084,61	+0,00	+0,00	+13 854 493,02
Vorjahr	+13 698 868,96	+0,00	+13 698 868,96	+379 143,86	+0,00	+0,00	-218 435,19	+0,00	+160 708,67	+0,00	+0,00	+13 859 577,63
3. satzungsmäßige	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00
Vorjahr	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00
3. andere	+11 599 282,44	+575 084,13	+12 174 366,57	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+12 174 366,57
Vorjahr	+11 310 119,75	+289 162,69	+11 599 282,44	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+11 599 282,44
Gewinnrücklagen	+25 822 224,24	+575 084,13	+26 397 308,37	+255 623,92	+0,00	+0,00	-260 708,53	+0,00	-5 084,61	+0,00	+0,00	+26 392 223,76
Vorjahr	+26 912 068,04	+289 162,69	+25 661 515,57	+379 143,86	+0,00	+0,00	-218 435,19	+0,00	+160 708,67	+0,00	+0,00	+25 822 224,24
				Zuweisung (-) / Auflösung (+) Gewinnrücklagen laut Gewinn- und Verlustrechnung						-5 084,61	+0,00	-5 084,61
								Vorjahr	+160 708,67	+0,00	+160 708,67	
Bilanzgewinn	+600 519,63	-600 519,63	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+1 108 573,99	+1 108 573,99	
Vorjahr	+314 598,19	-314 598,19	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+600 519,63	+600 519,63	

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2024

Bezeichnung der Verbindlichkeit	31.12.2024 31.12.2023	Gesamtbetrag	davon Restlauf- zeit bis zu 1 Jahr	davon Restlauf- zeit 2 bis 5 Jahre	davon Restlauf- zeit über 5 Jahre	davon dinglich sichergestellt	Art der Sicherung
1) Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	Abschlußjahr	5 411 037,63	210 426,28	84 382,29	5 116 229,06	5 411 037,63	Pfandrechte
	Vorjahr	5 912 216,27	0,00	606 134,21	5 306 082,06	5 912 216,27	Pfandrechte
2) Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	Abschlußjahr	6 743 760,63	89 883,00	359 532,00	6 294 345,63	0,00	
	Vorjahr	6 786 079,10	89 892,24	359 568,96	6 336 617,90	0,00	
3) Darlehen sonstiger Art	Abschlußjahr	20 954 140,92	36 185,15	2 285 427,66	18 632 528,11	1 072 380,16	Pfandrechte
	Vorjahr	18 008 396,56	37 224,83	2 836 125,53	15 135 046,20	12 573 219,76	Pfandrechte
4) Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	Abschlußjahr	344 715,82	344 715,82	0,00	0,00	0,00	
	Vorjahr	16 103,24	11 003,24	5 100,00	0,00	0,00	
5) Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	Abschlußjahr	9 109 555,13	284 251,13	8 825 304,00	0,00	0,00	
	Vorjahr	8 151 462,12	414 367,44	7 737 094,68	0,00	0,00	
6) Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	Abschlußjahr	214 307,36	214 307,36	0,00	0,00	0,00	
	Vorjahr	166 614,33	166 614,33	0,00	0,00	0,00	
7) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	Abschlußjahr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Vorjahr	748,36	748,36	0,00	0,00	0,00	
8) Sonstige Verbindlichkeiten	Abschlußjahr	389 858,91	389 858,91	0,00	0,00	0,00	
	Vorjahr	420 162,06	420 162,06	0,00	0,00	0,00	
GESAMTSUMMEN	Abschlußjahr	43 167 376,40	1 569 627,65	11 554 645,95	30 043 102,80	6 483 417,79	
	Vorjahr	39 461 782,04	1 140 012,50	11 544 023,38	26 777 746,16	18 485 436,03	

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Ich habe den Jahresabschluss der Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H., Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024, 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 31.12.2024 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 Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und § 23 Abs 2 und 4 WGG ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

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

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

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

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

Darüber hinaus gilt:

- Ich identifiziere und beurteile die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Abschluss, plane Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führe sie durch und erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu dienen.
Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Ich gewinne ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Ich beurteile die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Ich ziehe Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls ich die Schlussfolgerung ziehe, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, in meinem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Ich beurteile die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

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

Bericht zum Lagebericht

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

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

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

Urteil

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

Erklärung

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

Wien, 28.05.2025