
Jahresabschluss 31. Dezember 2024

FN 84481 m

Für die Zuordnung im Firmenbuch ist nicht der Firmenwortlaut, sondern ausschließlich die übermittelte Firmenbuchnummer maßgeblich.

FIRMA

EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH
Andreasgasse 9
1070 Wien

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024
Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Einordnung groß

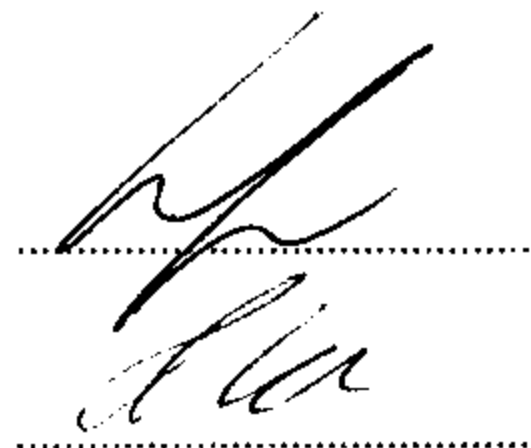
VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023
Gesellschaft mit beschränkter Haftung

UNTERZEICHNET VON

Dipl. Ing. Karin Kieslinger, geb 15.08.1976
am 09.09.2025

Mag. Fritz Kittel, geb 23.04.1965
am 09.09.2025



Hinweis zum Bestätigungsvermerk

Der beigeschlossene Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den vom Abschlussprüfer oder Revisionsverband geprüften und von sämtlichen gesetzlichen Vertretern unterzeichneten Jahresabschluss.

**E G W ERSTE GEMEINNÜTZIGE
WOHNUNGSGESELLSCHAFT mbH
1070 Wien, Andreasgasse 9**

Telefon +43/1/545 15 67 – 0 www.egw.at

**J A H R E S A B S C H L U S S
U N D
L A G E B E R I C H T
Z U M 31.12.2024**

BILANZ ZUM 31.12.2024

AKTIVA

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
A. ANLAGEVERMÖGEN:		
I. Sachanlagen:		
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte;	25.641.569,69	27.090.231,37
2. Wohngebäude;	444.266.901,30	383.861.606,07
3. unternehmenseigenes Miteigentum;	120.401.672,59	117.471.193,81
4. sonstige Gebäude;	6.487.930,94	6.626.565,72
5. nicht abgerechnete Bauten;	213.924.922,29	227.062.950,59
6. Bauvorbereitungskosten;	2.564.761,79	2.598.235,61
7. Geschäftsausstattung;	910.508,20	931.942,10
8. sonstige Sachanlagen;	54.637,41	54.637,41
	<u>814.252.904,21</u>	<u>765.697.362,68</u>
II. Finanzanlagen:		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen;	109.590.669,06	109.590.669,06
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen.	22.981.319,57	27.815.523,51
	<u>132.571.988,63</u>	<u>137.406.192,57</u>
	<u>946.824.892,84</u>	<u>903.103.555,25</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN:		
I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen:		
1. unbebaute Verkaufsgrundstücke;	11.373,15	11.373,15
	<u>11.373,22</u>	<u>11.373,22</u>
II. Forderungen und Verrechnungen:		
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr; <i>davon mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr</i>	64.000,00 5.000,00	69.000,00 10.000,00
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung; <i>davon mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr</i>	1.586.740,57 0,00	1.668.574,21 0,00
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung; <i>davon mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr</i>	58.412.889,59 57.115.054,09	57.845.273,16 55.800.147,80
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit; <i>davon mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr</i>	236.492,31 0,00	374.596,29 0,00
5. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen; <i>davon mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr</i>	630.477,03 518.056,88	567.637,14 472.622,67
6. sonstige Forderungen; <i>davon mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr</i>	4.056.449,89 8.325,87	4.571.116,68 13.307,02
	<u>64.987.049,39</u>	<u>65.096.197,48</u>
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten.	3.157.978,39	9.573.134,83
	<u>68.156.401,00</u>	<u>74.680.705,53</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN:		
1. Sonderposten gem. § 39 (28) WGG;	5.925.391,92	6.003.728,62
2. übrige.	99.922,69	106.451,78
	<u>6.025.314,61</u>	<u>6.110.180,40</u>
	<u>1.021.006.608,45</u>	<u>983.894.441,18</u>

PASSIVA

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
A. EIGENKAPITAL		
I. eingefordertes Stammkapital:	146.000.000,00	146.000.000,00
II. Kapitalrücklagen:		
1. gebundene;	2.526.850,63	2.526.850,63
III. Gewinnrücklagen:		
1. gesetzliche Rücklage;	14.600.000,00	14.600.000,00
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung;	87.964.289,46	88.526.763,69
3. andere Rücklage;	84.194.833,36	70.408.802,94
	186.759.122,82	173.535.566,63
IV. Bilanzgewinn:	15.887.775,26	16.996.882,83
	351.173.748,71	339.059.300,09
B. RÜCKSTELLUNGEN:		
1. Rückstellungen für Abfertigungen;	1.354.791,00	1.274.201,00
2. Steuerrückstellungen;	2.831,00	3.941,00
3. Rückstellungen für Bautätigkeit;	1.912.912,98	3.514.887,83
4. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung;	268.360,60	232.156,37
5. sonstige Rückstellungen.	2.329.996,00	1.750.062,52
	5.868.891,58	6.775.248,72
C. VERBINDLICHKEITEN:		
1. Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung; <i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	494.291.867,89 18.512.600,08	459.330.780,19 16.933.353,11
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber; <i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	74.581.128,63 950.582,28	73.498.501,84 950.061,60
3. Darlehen sonstiger Art; <i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	42.242.889,84 5.029.376,10	46.322.760,52 5.024.021,97
4. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärttern; <i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	45.934,12 45.934,12	279.438,38 279.438,38
5. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr; <i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	570.591,67 570.591,67	570.591,67 570.591,67
6. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen; <i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	967.633,28 123.231,94	2.344.839,21 2.095.963,76
7. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung; <i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	42.321.288,15 3.254.771,00	41.883.549,93 6.290.134,42
8. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung; <i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	2.325.359,03 2.325.359,03	2.286.126,59 2.286.126,59
9. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit; <i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	480.593,23 480.593,23	1.694.576,19 1.694.576,19
10. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten; <i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	4.818.496,68 4.818.496,68	8.803.818,05 8.803.818,05
11. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen; <i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	0,00 0,00	15.933,97 15.933,97
12. sonstige Verbindlichkeiten, - davon Steuern, - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit. <i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	1.318.185,64 157.769,76 215.220,74 1.154.392,62	1.028.975,83 131.146,04 188.142,90 946.052,81
	663.963.968,16 37.265.927,75	638.059.892,37 45.890.072,52
	1.021.006.608,45	983.894.441,18
Unter dem Bilanzstrich:		
Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB	13.901.420,11	7.809.709,77

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2024

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
1. Umsatzerlöse:		
a) Mieten / Nutzungsentgelte,	85.183.218,88	80.609.443,00
b) Verwohung der Finanzierungsbeiträge,	951.126,64	932.003,77
c) Zuschüsse,	3.271.600,89	3.607.573,34
d) aus der Betreuungstätigkeit,	5.781.784,88	4.524.404,42
e) aus sonstigen Betriebsleistungen,	506.516,61	435.787,74
f) aus dem Verkauf von Grundstücken,	2.033.702,45	6.400.151,96
- davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens,	93.527,23	0,00
- davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlage- vermögens aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum,	1.940.175,22	6.400.151,96
g) übrige;	317.057,40	218.853,86
	98.045.007,75	86.728.218,09
2. aktivierte Eigenleistungen;	3.257.459,94	3.509.943,53
3. sonstige betriebliche Erträge:		
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen,	8.005,00	26.454,09
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen,	0,00	35.730,18
c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung,	9.817.577,57	10.197.954,06
d) übrige;	1.140,03	63.996,26
	9.826.722,60	10.324.134,59
4. verrechenbare Kapitalkosten;	-13.589.862,65	-12.828.870,30
5. Instandhaltungskosten;	-19.459.486,56	-18.973.199,88
6. Personalaufwand:		
a) Gehälter,	-5.189.164,15	-4.526.870,47
b) soziale Aufwendungen, davon für Altersversorgung: EUR -273.223,46; VJ TEUR -180	-1.817.659,62	-1.579.960,28
aa) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiterversorgungskassen;	-165.258,10	-151.940,50
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge;	-1.196.831,23	-1.075.025,61
c) Kosten der Organe;	-43.366,96	-41.392,00
	-7.060.190,73	-6.148.222,76
7. Abschreibungen auf Sachanlagen;	-17.160.491,07	-16.842.296,59
8. Betriebskosten;	-21.470.398,32	-21.265.546,56
9. Aufwendungen aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum;	-1.084.508,95	-3.852.347,48
10. sonstige betriebliche Aufwendungen:		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung,	-12.789.250,03	-12.007.171,30
b) sonstiger Verwaltungsaufwand,	-6.105.273,12	-5.191.948,58
c) übrige;	-664.095,36	-862.165,85
	-19.558.618,51	-18.061.285,73
11. Zwischensumme aus 1. bis 10.;	11.775.634,50	12.590.526,92
12. Erträge aus Beteiligungen, davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 3.229.000,20; VJ TEUR 3.707	3.229.000,20	3.707.302,98
13. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens, davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 229.223,26; VJ TEUR 243	229.223,26	242.662,93
14. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00; VJ TEUR 25	115.944,22	179.625,94
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen;	-13.865,15	-14.945,91
16. Zwischensumme aus 12. bis 15. (Finanzerfolg);	3.580.302,53	4.114.645,95
17. Ergebnis vor Steuern;	15.335.937,03	16.705.172,87
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag;	-10.636,00	-2.277,00
19. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss;	15.325.301,03	16.702.895,87
20. Auflösung von / Zuweisung zu Gewinnrücklagen;	562.474,23	293.986,96
21. Bilanzgewinn.	15.887.775,26	16.996.882,83

ANHANG

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Gesellschaft steht mit der Wiener Städtische Wechselseitiger Versicherungsverein-Vermögensverwaltung-Vienna Insurance Group (Wiener Städtischer Verein) und deren verbundenen Unternehmen in einem Konzernverhältnis. Die Gesellschaft ist nicht Teil des Konsolidierungskreises des Wiener Städtischen Vereins.

Die EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH mit Sitz Andreasgasse 9, 1070 Wien stellt gemäß § 244 UGB einen Konzernbericht auf und wird diesen beim Firmenbuch Wien offen legen.

2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

2.1. Allgemeine Grundsätze

Auf den Jahresabschluss werden die Rechnungslegungsbestimmungen in der geltenden Fassung angewendet.

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 Positionen des Jahresabschlusses wurden gemäß § 23 WGG und der dazu erlassenen Verordnung vorgenommen.

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

2.2. Anlagevermögen

2.2.1. 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 EUR 1.000,00 (Vorjahr EUR 1.000,00) wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. In der Entwicklung des Anlagevermögens werden sie unter Zu- und Abgang dargestellt.

Die planmäßigen Abschreibungen der Bauten wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend iHv 2,0 % (in Ausnahmen 1,2 % - 5,0 %) der um die Zuschüsse verminderten Herstellungskosten berechnet. Bei Baurechtsobjekten erfolgt die Abschreibung auf die Baurechtsdauer, zumindest aber mit 2,0 %. Die Abschreibung wird monatlich aliquot vorgenommen und wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter "Abschreibungen auf Sachanlagen" ausgewiesen.

Bei bereits bezogenen jedoch noch nicht abgerechneten Bauten wurden für die Berechnung der planmäßigen Abschreibung die voraussichtlichen Baukosten zu Grunde gelegt. Eine Aufrollung der Abschreibung erfolgt erst bei Endabrechnung.

Den planmäßigen Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde eine Nutzungsdauer von 3 bis 20 Jahren unterstellt. Die Abschreibung wird nach der Halbjahresregel ermittelt und in der Gewinn- und Verlustrechnung unter "sonstiger Verwaltungsaufwand" ausgewiesen.

Im Rahmen der Herstellungskosten werden grundsätzlich neben den Einzelkosten auch anteilige Gemeinkosten sowie soziale Aufwendungen im Sinne des § 203 Abs. 3 UGB und direkt zugeordnete Fremdkapitalzinsen und ähnliche Aufwendungen als Herstellungskosten aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Die Bauprojekte wurden einer retrograden verlustfreien Bewertung unterzogen.

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivposten ausgewiesen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Zuschüsse in Höhe von EUR 2.866.630,77 (Vorjahr EUR 583.065,81) abgesetzt.

2.2.2. Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

2.3. Umlaufvermögen

2.3.1. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen

Die Bewertung der unbebauten Verkaufsgrundstücke und Vorräte erfolgte zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.

2.3.2. Forderungen und Verrechnungen

Die Forderungen und Verrechnungen wurden mit dem Nennwert angesetzt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt. Eine Pauschalwertberichtigung wurde nicht gebildet.

2.4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

2.5. Gewinnrücklagen

2.5.1. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Die Laufzeit der Fremdfinanzierungen von Bau- und Baunebenkosten im Rahmen der Herstellung von Objekten ist in der Regel kürzer, als die der unternehmensrechtlichen Abschreibung zugrunde zu legende wirtschaftliche Nutzungsdauer. Dadurch entstehen aus dem erforderlichen Ansatz der Tilgungen im Rahmen des Entgelts gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 WGG, welches zu Umsatzerlösen aus Mieten/Nutzungsentgelten führt und der entgegenstehenden unternehmensrechtlichen Abschreibungen während der Laufzeit der Fremdfinanzierung unbare Gewinne (Mehrtilgungen).

2.6. Rückstellungen

Die Rückstellungen sind mit dem Erfüllungsbetrag, der bestmöglich geschätzt wurde, angesetzt.

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

Die Abfertigungsrückstellungen und die Rückstellung für Jubiläumsgelder wurden im Geschäftsjahr nach den Richtlinien IAS 19 auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3 % (Vorjahr 3,25 %) und einer Valorisierung von 4,00 % (Vorjahr 8,00 %) ermittelt.

Die Bewertung der Verpflichtungen erfolgt nach dem laufenden Einmalprämienverfahren ("Projected Unit Credit Method"). Als Pensionsalter wurde das früheste mögliche Anfallsalter für die Alterspension gemäß dem Pensionsharmonisierungsgesetz unter Berücksichtigung der Übergangsregelungen der Berechnung zu Grunde gelegt. Ein Fluktuationsabschlag wurde nicht berücksichtigt.

2.7. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag iSd § 211 UGB angesetzt.

Die Verwohung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird mit 1 % p.a. vorgenommen. Die Grundstücksfinanzierungsbeiträge werden ergebniswirksam verwohnt. Bei den Baukostenfinanzierungsbeiträgen wird die Differenz zur höheren planmäßigen Abschreibung ergebniswirksam.

2.8. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

3. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

3.1. Erläuterungen zur Bilanz

3.1.1. Anlagevermögen

3.1.1.1. Entwicklung

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens, die enthaltenen Grundwerte (G) und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind im Anlagenspiegel als Anlage 1 zum Anhang dargestellt.

3.1.1.2. Aktivierte Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Anlagen sind im laufenden Geschäftsjahr EUR 1.822.081,43 (Vorjahr EUR 1.043.235,90) an Zinsen und ähnlichen Aufwendungen aktiviert worden.

3.1.1.3. Mietwohnungen mit Kaufoption

Im Anlagevermögen (Posten "Wohngebäude" und "unternehmenseigenes Miteigentum") sind 567 (VJ 688) bezogene Mietwohnungen mit Kaufoption gemäß § 15c WGG enthalten. Bei diesen Wohnungen können die Mieter nach Ablauf von 5 Jahren höchstens aber 20 Jahren einen Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum stellen. Die Gesellschaft hat in diesen Fällen keine Fixpreisvereinbarungen gemäß § 15d WGG getroffen.

3.1.1.4. Anteile an verbundenen Unternehmen

Name und Sitz	Anteil in %	Eigenkapital	Jahresüberschuss	Geschäftsjahr
EGW-Datenverarbeitungs-Gesellschaft m.b.H., Wien	100,00	45.562,24	2.811,96	2023
	100,00	42.761,28	2.759,21	2022
SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft, Wien	45,567	356.479.575,73	8.603.964,99	2023
	45,567	352.887.624,23	15.449.202,35	2022
EGW Liegenschafts-verwertungs GmbH, Wien	100,00	-815.572,83	-60.803,14	2023
	100,00	-754.769,69	-744.655,97	2022
EGW-NOE Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, Wr. Neustadt	100,00	22.231.815,31	-597.676,95	2023
	100,00	22.980.198,71	338.381,53	2022
Projektbau Planung Projektmanagement Bauleitung GesmbH, Wien	45,00	2.955.578,09	455.578,09	2023
	45,00	3.623.491,86	1.123.491,86	2022

Im Geschäftsjahr bestand eine wechselseitige Beteiligung zwischen der Sozialbau gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft und unserer Gesellschaft.

3.1.1.5. Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Ausleihungen an verbundene Unternehmen, mit denen ein Betellungsverhältnis besteht, betreffen die Gewährung von Darlehen an die EGW-NOE Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH für Grundstücks- und Baukostenfinanzierung in Höhe von EUR 20.836.438,28 (Vorjahr EUR 19.276.142,22) und an die EGW Liegenschaftsverwertungs GmbH für Baukostenfinanzierung mit EUR 2.144.881,29 (Vorjahr EUR 8.539.381,29). Von den Ausleihungen ist ein Betrag in Höhe von EUR 4.136.478,90 (Vorjahr EUR 6.584.203,94) innerhalb des nächsten Jahres fällig.

3.1.2. Umlaufvermögen

3.1.2.1. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen

Die in den zur Veräußerung bestimmten Sachanlagen enthaltenen Grundwerte betragen EUR 11.373,15 (Vorjahr EUR 11.373,15) und werden in der Position unbebaute Verkaufsgrundstücke ausgewiesen.

3.1.2.2. Forderungen und Verrechnungen

Aufgliederung:

Bezeichnung der Forderung		lt. Bilanz	davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	Wertberichtigung
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	2024 Vorjahr	64.000,00 69.000,00	5.000,00 10.000,00	0,00 0,00
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	2024 Vorjahr	1.586.740,57 1.688.574,21	0,00 0,00	71.544,76 149.765,05
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	2024 Vorjahr	58.412.889,59 57.845.273,18	57.115.054,09 55.800.147,80	3.607.571,00 3.376.189,62
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	2024 Vorjahr	236.492,31 374.596,29	0,00 0,00	0,00 0,00
5. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	2024 Vorjahr	630.477,03 587.637,14	518.056,88 472.622,67	0,00 0,00
6. Sonstige Forderungen	2024 Vorjahr	4.056.449,89 4.571.116,68	8.325,87 13.307,02	555.450,05 424.120,59
GESAMT	2024 Vorjahr	64.987.049,39 65.096.197,48	57.646.436,84 56.296.077,49	4.234.565,81 3.950.055,26

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen zur Gänze sonstige Forderungen.

In den sonstigen Forderungen sind Forderungen an das Finanzamt in Höhe von EUR 2.258.274,22 (Vorjahr EUR 3.596.077,88) enthalten.

3.1.3. Eigenkapital

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt EUR 146.000.000,00, davon sind EUR 91.738.640,43 bar einbezahlt. Der Restbetrag von EUR 54.261.359,57 entfällt auf Kapitalberichtigungen aus Gesellschaftsmitteln.

3.1.3.1. Gewinnrücklagen

Infolge des RÄG 2014 ist ein positiver Saldo aus Mehrtilgungen von Fremdfinanzierungen für Bau- und Baunebenkosten gemäß § 13 Abs. 2 WGG - soweit im Jahresüberschuss gedeckt - einer objektbezogenen zweckgebundenen gesetzlichen Rücklage (zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung) in den Gewinnrücklagen zuzuführen.

Nach Auslaufen der Fremdfinanzierung eines Objektes ist die zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung in Höhe der jährlichen Abschreibungen aufzulösen. Sie darf nicht zur Kapitalberichtigung herangezogen werden.

Die Entwicklung der Gewinnrücklagen, aufgegliedert nach Bilanzpositionen, ist im Gewinnrücklagenpiegel als Anlage 2 dargestellt.

3.1.4. Rückstellungen

Bei den Rückstellungen für Bautätigkeit handelt es sich mit EUR 43.565,83 (Vorjahr EUR 75.760,85) um Grundstücksnebenkosten und mit EUR 1.869.347,15 (Vorjahr EUR 3.439.126,98) um weder abgerechnete noch akontierte Bauleistungen.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen mit EUR 1.005.296,00 (Vorjahr EUR 1.147.542,52) Rückstellungen für Personalaufwand, EUR 1.314.700,00 (Vorjahr EUR 602.520,00) entfallen auf Rückstellungen für den sonstigen Verwaltungsaufwand. Für sonstige betriebliche Aufwendungen wurden EUR 10.000,00 (Vorjahr EUR 0,00) rückgestellt.

3.1.5. Verbindlichkeiten

Aufgliederung:

Bezeichnung der Verbindlichkeit		IL Bilanz	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	davon Restlaufzeit mehr als 5 Jahre
1. Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	2024 Vorjahr	494.291.867,89 459.330.780,19	18.512.600,08 16.933.353,11	475.779.267,81 442.397.427,08	402.830.828,05 378.574.972,16
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	2024 Vorjahr	74.581.128,63 73.498.501,84	950.582,28 950.061,60	73.630.546,35 72.548.440,24	69.828.217,23 68.748.193,84
3. Darlehen sonstiger Art	2024 Vorjahr	42.242.889,84 46.322.760,52	5.029.375,10 5.024.021,97	37.213.514,74 41.298.738,55	20.590.803,02 24.169.591,68
4. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärttern	2024 Vorjahr	45.934,12 279.438,38	45.934,12 279.438,38	0,00 0,00	0,00 0,00
5. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	2024 Vorjahr	570.591,67 570.591,67	570.591,67 570.591,67	0,00 0,00	0,00 0,00
6. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	2024 Vorjahr	967.633,28 2.344.839,21	123.231,94 2.095.963,76	844.401,34 248.875,45	0,00 0,00
7. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	2024 Vorjahr	42.321.288,15 41.683.549,93	3.254.771,00 6.290.134,42	39.066.517,15 35.593.415,51	35.239,38 37.950,09
8. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	2024 Vorjahr	2.325.359,03 2.288.126,59	2.325.359,03 2.288.126,59	0,00 0,00	0,00 0,00
9. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	2024 Vorjahr	480.593,23 1.694.576,19	480.593,23 1.694.576,19	0,00 0,00	0,00 0,00
10. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2024 Vorjahr	4.818.496,68 8.803.818,05	4.818.496,68 8.803.818,05	0,00 0,00	0,00 0,00
11. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2024 Vorjahr	0,00 15.933,97	0,00 15.933,97	0,00 0,00	0,00 0,00
12. sonstige Verbindlichkeiten	2024 Vorjahr	1.318.185,64 1.028.976,83	1.154.392,62 946.052,81	163.793,02 82.923,02	0,00 0,00
GESAMT	2024 Vorjahr	663.963.968,16 638.059.892,37	37.265.927,75 45.890.072,52	626.698.040,41 592.169.819,85	493.265.087,68 471.529.707,77

Von den ausgewiesenen Darlehen entfallen EUR 237.497.314,40 auf die öffentliche Hand.

Von den Darlehen zur Baukostenfinanzierung entfallen EUR 67.024.973,16 (Vorjahr EUR 65.812.705,57) und von den Darlehen sonstiger Art entfallen EUR 2.257.876,25 (Vorjahr EUR 2.411.963,32) auf verbundene Unternehmen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärttern betreffen Anzahlungen für Wohnungsverkäufe des Folgejahres.

Bei den Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr handelt es sich mit EUR 570.591,67 (Vorjahr EUR 570.591,67) um noch nicht bezahlte Grundstückskaufpreistelle.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen überzogene Bausonderkonten, welche im Folgejahr durch die geplanten Objektfinanzierungen ersetzt werden.

In den Posten sonstige Verbindlichkeiten sind Aufwendungen iHv EUR 623.174,57 (Vorjahr EUR 413.771,80) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Folgende Aufstellung enthält den Gesamtbetrag aller Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt wurden:

		Art der dinglichen Sicherung	Betrag in EUR
Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	2024	Pfandrecht	494.280.577,40
	Vorjahr	Pfandrecht	459.310.426,44
Darlehen sonstiger Art	2024	Pfandrecht	42.242.889,84
	Vorjahr	Pfandrecht	46.322.760,52
Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	2024	Bestandsrecht, Anmerk. MZV	48.792,93
	Vorjahr	Bestandsrecht, Anmerk. MZV	51.503,64
gesamt laufendes Jahr	2024		536.582.260,17
gesamt Vorjahr	Vorjahr		505.684.690,60

3.1.5.1. Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB

Die Haftungen betragen in Summe EUR 13.901.420,11 (Vorjahr EUR 7.809.709,77).

Davon entfallen EUR 3.267.730,05 (Vorjahr EUR 3.412.071,26) auf aushaftende Darlehen für bereits übereignete Erwerbshäuser, für die noch keine Freilassungserklärungen vorliegen. Auf die Mithaftung in Miteigentümergeinschaften für anteilige Darlehen entfallen EUR 3.997.917,45 (Vorjahr EUR 4.270.144,51) und EUR 165.152,14 (Vorjahr EUR 127.494,00) auf Bankgarantien.

Im Geschäftsjahr wurde der Gesellschaft von der EGW Liegenschaftsverwertungs GmbH eine Ausleihung in Höhe von EUR 6.394.500,00 vorzeitig zurückbezahlt. Die Gesellschaft hat statt dessen die Haftung für das Ersatzdarlehen der Donau Versicherung AG übernommen. Die Aushaftung zum Bilanzstichtag beträgt EUR 6.470.620,47.

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

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

	des folgenden Geschäftsjahres TEUR	der folgenden 5 Jahre TEUR
aus Miet- bzw. Leasingverträgen	329	1.507
aus Baurechtsverträgen	<u>1.492</u>	<u>7.612</u>
	<u>1.821</u>	<u>9.119</u>
davon entfallen auf verbundene Unternehmen	<u>1.035</u>	<u>5.174</u>

3.1.6.2. Sonstige Verpflichtungen

Weitere Verpflichtungen können sich aus Grundstückskaufverträgen ergeben, die Kaufpreisanpassungen im Falle von Umwidmungen vorsehen. Diese Kaufpreisanpassungen stellen nachträgliche Anschaffungskosten dar.

3.1.7. Art, Zweck und finanzielle Auswirkungen der nicht in der Bilanz enthaltenen und auch nicht gemäß § 237 Abs. 1 Z 2 UGB anzugebenden Geschäfte

Sonstige Geschäfte, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 237 (1) Z 2 UGB anzugeben sind, wurden nicht getätigt.

3.1.8. Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet.

3.1.9. Treuhandkonten

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt die Gesellschaft über treuhändig gehaltene Bankguthaben in Höhe von EUR 10.422.995,25 (Vorjahr EUR 8.519.650,66). Diese betreffen im Wesentlichen Kautionen von Mietern.

3.1.10. Geschäfte der Gesellschaft mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen wurden 2024 ausschließlich zu marktüblichen Bedingungen getätigt.

3.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Tätigkeitsbereich	Geschäftsjahr	Vorjahr
Hausbewirtschaftung	91.463.082,42	86.944.653,07
Bautätigkeit	4.026.544,12	2.937.405,94
Grundstücksverkehr	2.043.536,04	6.410.395,45
GroßInstandsetzung	15.853,16	13.120,09
sonstige	495.992,01	422.643,54
gesamt	98.045.007,75	96.728.218,09

Zusätzlich wird auf die Gliederung der Umsatzerlöse in der Gewinn- und Verlustrechnung verwiesen.

Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

3.2.1. Umsatzerlöse aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum

Neben der Vermietung von Wohnungen, Lokalen und Stellplätzen veräußert die Gesellschaft solche Objekte regelmäßig im Rahmen der Geschäftstätigkeit auch nachträglich nach vorheriger Vermietung gemäß den entsprechenden gesetzlichen Regelungen. Die Gesellschaft verfolgt somit ein "duales Geschäftsmodell" mit Immobilienvermietung und -verkauf, wobei regelmäßig vorerst vermietete Immobilien in der Folge auch verkauft werden. Diese Immobilien, die entweder aus dem Umlauf- oder Anlagevermögen verkauft werden, sind als "Produkte" im Sinne des § 189a Z 5 UGB zu qualifizieren und daher die Erlöse aus dem Verkauf als Umsatzerlöse darzustellen.

Im Geschäftsjahr wurden 13 Wohnungen (VJ 21), 0 Reihenhäuser (VJ 12) und 5 Garagen (VJ 12) verkauft.

3.2.2. Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit der Ausnahme der Finanzanlagen

In dieser Position sind Erträge aus dem Abgang unbebauter Grundstücke in Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr EUR 8.101,18) enthalten. Die Erträge mit EUR 8.005,00 (Vorjahr EUR 18.053,22) wurden aus dem Verkauf von Firmenkraftfahrzeugen erzielt.

3.2.3. Aufwendungen für Abfertigungen

Diese Position beinhaltet mit EUR 98.075,15 (Vorjahr EUR 92.045,71) Aufwendungen für Abfertigungen und mit EUR 67.182,95 (Vorjahr EUR 59.894,79) die Leistungen an eine betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse.

3.2.4. Erträge aus Beteiligungen

Die Ausweisung betrifft mit EUR 3.229.000,20 (Vorjahr EUR 3.707.302,99) verbundene Unternehmen.

3.2.5. Auflösung und Zuweisung Gewinnrücklagen

Siehe hierzu Anlage 2.

3.2.6. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Der auf das Geschäftsjahr entfallende Aufwand für die Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernberichts und der Gebarung beträgt vorläufig EUR 119.000,00 (Vorjahr EUR 115.209,99). Dieses Honorar wird an den Revisionsverband geleistet. Die Abschlussprüfung erfolgt durch den beim Revisionsverband angestellten Verbandsprüfer. Weiters werden an die ANA Wirtschaftsprüfungs und Steuerberatungs GmbH für die Prüfung des Reportingpackage zum Konzernabschluss nach IFRS voraussichtlich EUR 16.000,00 (Vorjahr EUR 16.200,00) geleistet.

Neben dem Honorar für die Abschlussprüfung wurden an den Revisionsverband im Geschäftsjahr EUR 64.788,50 (Vorjahr EUR 57.929,73) bezahlt, diese betreffen überwiegend den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag). Honorare für andere Bestätigungs- und Steuerberatungsleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

3.3. Vorschlag der Ergebnisverwendung

Der erwirtschaftete Gewinn des Geschäftsjahres beträgt EUR 15.887.775,26 (Vorjahr EUR 16.996.882,83). Die Geschäftsführung schlägt vor 3,5% des einbezahlten Stammkapitals mit EUR 3.210.852,41 (Vorjahr EUR 3.210.852,41) an die Gesellschafter auszuschütten und die verbleibenden EUR 12.676.922,85 (Vorjahr EUR 13.786.030,42) der anderen Rücklage zuzuführen.

4. SONSTIGE ANGABEN

4.1. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Als Geschäftsführer fungierten:

Herr Mag. Fritz Kittel,
Frau DI Karin Astrid Kieslinger

Angaben zu den Gesamtbezügen der Geschäftsführer werden bezugnehmend auf § 242 Abs.4 UGB nicht getätigt.

Mitgliedern der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates wurden keine Vorschüsse oder Kredite gewährt.

An ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung und deren Hinterbliebenen wurden keine Zahlungen geleistet.

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

Herr Dkfm. Klaus STADLER (Vorsitzender)
Herr Wirtschaftstreuhänder Hermann GUGLER (Vorsitzender-Stellvertreter)
Herr Dr. Herbert ALLRAM bis 16.07.2024
Herr Mag. Alexander DAUM
Mag. Wolfgang Ferstl ab 23.04.2024
Herr Landtagsabgeordneter Bürgermeister Rupert DWORAK
Frau Mag. Corina HEINREICHSBERGER
Herr Prof. Ewald SACHER
Frau Dr. Eike STOCKER ab 16.07.2024
Herr Dr. Karl WIESINGER

vom Betriebsrat wurden delegiert:

Herr Harald FRANK
Frau Angelika CEJKA, BA
Herr Roman JILLY
Frau DI Ulrike PIRCHER

Für den Aufsichtsrat wurden 2024 EUR 39.500,00 (Vorjahr EUR 41.080,00) aufgewendet.

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer im Geschäftsjahr betrug aufgediebert in:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Arbeiter (inkl. Hausbesorger)	85	88
Angestellte (inkl. Lehrlinge)	74	73
gesamt	159	161

Die Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen setzten sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Geschäftsführer und leitende Angestellte	70.760,98	66.169,04
andere Arbeitnehmer	367.720,58	285.455,30
gesamt	438.481,56	331.624,34

4.2. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Es sind keinerlei berichtspflichtige Ereignisse nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten.

EGW

Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH

Wien, 06.04.2025


Dir.ⁱⁿ DI Karin Kieslinger


Dir. Mag. Fritz Kittel

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2024

Anlageposition	Anschaffungs-/ Veränderungswert 01.01.2024	Zugänge	sonstige abstrakte Zinsen (für Fremdkapital)	Abgänge	Umschreibungen	Anschaffungs-/ Veränderungswert 31.12.2024	Zuschreibungen	Entwicklung hinsichtlich Abschreibung			Buchwert 31.12.2024	Buchwert 01.01.2024	Abnahme/ Zunahme	
								Stand 01.01.2024	Umschreibung	Abgang				
I. Sachvermögen:														
1. unbesetzte Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	G 27.080.231,37	176.040,71	0,00	0,00	-1.527.802,30	25.641.569,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.641.569,68	27.080.231,37	0,00
2. Wohngebäude	G 50.127.893,29 S 597.572.190,63	0,00 0,00	0,00 0,00	55.735,40 677.360,87	8.610.840,37 71.342.249,58	58.081.878,57 668.238.879,24	0,00 0,00	0,00 263.833.577,86	0,00 8.710.250,90	0,00 223.250,82	0,00 262.051.856,51	58.081.878,57 366.185.022,73	50.127.893,29 333.753.512,87	0,00 12.726.298,79
3. unternehmensweites Materialeum	G 19.178.583,29 B 142.732.048,36	0,00 0,00	0,00 0,00	61.380,20 700.925,40	212.284,28 7.047.307,38	19.329.487,23 149.078.428,35	0,00 0,00	0,00 44.439.433,84	0,00 826.543,36	0,00 330.744,49	0,00 48.006.222,98	19.329.487,23 161.872.205,36	19.178.583,29 142.732.048,36	0,00 2.970.968,28
4. sonstige Gebäude	G 173.010,55 B 8.375.201,75	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	173.010,55 8.375.201,75	0,00 0,00	0,00 1.921.846,56	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 2.090.281,36	173.010,55 8.314.920,39	173.010,55 6.453.558,17	0,00 1.861.362,22
5. nicht abgerechnete Bauleist.	G 20.240.869,19 S 218.741.179,58	345.147,87 65.382.306,83	0,00 1.727.267,26	0,00 0,00	-8.845.801,43 -77.114.511,73	12.860.406,35 204.718.932,61	0,00 0,00	0,00 8.918.045,01	0,00 -6.636.803,34	0,00 0,00	0,00 4.684.418,87	12.860.406,35 200.079.515,94	20.240.869,19 208.322.092,49	0,00 1.401.175,00
6. Bauvertragsleistungen	B 2.895.600,18	841.272,63	0,00	0,00	-874.746,47	2.962.186,36	0,00	297.424,57	0,00	0,00	297.424,57	2.564.761,79	2.598.238,61	0,00
7. Geschäftsausstattung Geringwertige Wirtschaftsgüter	1.717.494,04 0,00	208.562,18 43.343,87	0,00 0,00	26.661,97 43.343,87	0,00 0,00	1.951.894,20 0,00	0,00 0,00	785.381,34 0,00	0,00 0,00	17.880,10 41.343,87	981.386,03 0,00	916.808,20 0,00	931.942,10 0,00	223.894,19 43.343,87
8. sonstige Sachanlagen a) leasbare Grundstücke	G 54.837,41	0,00	0,00	0,00	0,00	54.837,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	54.837,41	54.837,41	0,00
II. Finanzvermögen:														
1. Anteile an verb. Unternehmen	109.580.889,06	0,00	0,00	0,00	0,00	109.580.889,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	109.580.889,06	109.580.889,06	0,00
2. Ausleihungen an verb. Unternehmen	27.815.583,57	1.758.000,00	0,00	8.584.209,94	0,00	22.981.319,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.981.319,27	27.815.583,57	0,00
	1.224.406.236,83	68.739.875,69	1.727.267,26	8.148.731,57	0,00	1.295.616.480,87	0,00	371.201.681,00	0,00	515.189,18	339.181.588,12	346.824.892,86	303.303.555,25	17.505.105,71
abgesetzte Zuschüsse	20.341.655,00	2.886.430,77	0,00	18.878,35	0,00	23.198.007,25								

Gewinnrücklagenplan gemäß § 10 Abs. 5 WGG iVm § 222 Abs. 2 UGB

Posten	Stand 31.12.2023	erfolgsneutrale Umbockungen	Dividende	Zuweisung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung		Auflösung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung			Summe Rücklagen- bewegungen für Kosten- deckung	erfolgswirksame Bewegungen außerhalb der zweckgebundenen Rücklage	Stand 31.12.2024
				Zuweisung Mehrfügung	Auflösung Minderfügung	Zuweisung Minderfügung	Auflösung Mehrfügung	Auflösung abgegangener Anlagen			
Gewinnrücklagen											
1. gesetzliche	2024 Vogelw. 14.800.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.800.000,00
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung: (+) Mehrfügung (-) Minderfügung											
Mehrfügung	2024 Vogelw. 100.573.128,63	0,00	0,00	4.544.186,18	0,00	0,00	-3.415.064,81	-22.838,67	1.208.484,80	0,00	104.778.613,53
Minderfügung	2024 Vogelw. -13.048.364,84	0,00	0,00	-4.513.745,79	618.487,24	-2.549.934,27	0,00	-215.277,44	-1.768.958,13	0,00	-18.816.324,07
Zwischensumme Pkt. 2	2024 Vogelw. 87.524.763,79	0,00	0,00	4.544.186,18	618.487,24	-2.549.934,27	-3.415.064,81	141.841,23	-582.474,23	0,00	87.564.286,48
3. andere	2024 Vogelw. 70.408.802,84	13.786.038,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	84.194.833,96
Summe Gewinnrücklagen	2024 Vogelw. 173.336.593,63	13.786.038,42	0,00	4.544.186,18	618.487,24	-2.549.934,27	-3.415.064,81	141.841,23	-582.474,23	0,00	184.778.128,82
	Vogelw. 180.380.891,53	13.468.802,06	0,00	4.513.745,79	618.992,20	-2.629.898,20	-3.073.209,68	-124.437,15	-293.986,98	0,00	173.336.593,63
Bilanzgewinn	2024 Vogelw. 16.994.843,63	-13.786.038,42	-3.216.882,41	Zuweisung (-) / Auflösung (+) Gewinnrücklagen laut Dreier- und Viererrechnung 2024					862.474,23	0,00	862.474,23
	Vogelw. 18.878.454,47	-13.468.802,06	-3.216.882,41						+293.986,98	0,00	+293.986,98
									16.897.776,26	16.897.776,26	16.897.776,26
									18.894.862,83	18.894.862,83	18.894.862,83

LAGEBERICHT

1. Darstellung des Geschäftsverlaufes

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine Grundstücke angeschafft. Der bebauungsfähige Grundstücksbestand zum 31.12.2024 beträgt 126.563,00 m² (Vorjahr 143.735,00 m²) und sichert die künftige Bautätigkeit für 1.195 (Vorjahr 1.050) Wohnungen.

Das Bauvolumen inklusive betreuter Unternehmen sank gegenüber dem Vorjahr um EUR 28.505.529,48 auf EUR 123.387.251,11.

Das Sanierungsvolumen inklusive betreuter Unternehmen sank gegenüber dem Vorjahr um EUR 327.328,58 auf EUR 10.104.532,38.

Die Verwaltungstätigkeit der Gesellschaft umfasste zum 31.12.2024 19.524 (Vorjahr 19.340) eigene und 7.361 (Vorjahr 7.166) betreute Einheiten.

Der Jahresüberschuss 2024 beträgt EUR 15.325.301,03 und liegt um EUR 1.377.594,84 unter dem Wert des Jahres 2023 von EUR 16.702.895,87. Das ist ein Rückgang um 8,23 % zum Vorjahr.

Die Bilanzsumme ist um 3,77 % auf EUR 1.021.006.608,45 gestiegen.

2. Lage des Unternehmens

Die Vermögens- und Kapitallage zum 31.12.2024 zeigt folgendes Bild:

	lfd. Jahr EUR	lfd. Jahr %	Vorjahr TEUR	Vorjahr %	Veränderung TEUR	Veränderung %
Vermögen						
langfristig gebundenes Vermögen						
- Anlagevermögen	948.824.892,84	93	903.103	92	43.722	1
- Umlaufvermögen	55.411.542,47	5	53.551	5	1.861	0
- aktive Rechnungsabgrenzung	5.925.381,92	1	6.004	1	-79	0
kurzfristig gebundenes Vermögen						
- Anlagevermögen	0,00	0	0	0	0	0
- Umlaufvermögen	12.744.858,63	1	21.130	2	-8.386	-1
- aktive Rechnungsabgrenzung	99.922,69	0	108	0	-6	0
Gesamtvermögen = Bilanzsumme	1.021.006.608,45	100	983.894	100	37.113	
Kapital						
langfristig zur Verfügung stehendes Kapital						
- Eigenkapital	347.962.896,30	34	335.848	34	12.116	0
- Fremdkapital	603.803.134,06	59	570.869	58	32.934	1
kurzfristig zur Verfügung stehendes Kapital						
- Fremdkapital	69.240.676,09	7	77.177	8	-7.936	-1
- passive Rechnungsabgrenzung	0,00	0	0	0	0	0
Gesamtkapital = Bilanzsumme	1.021.006.608,45	100	983.894	100	37.113	
somit ergibt eine Gegenüberstellung						
langfristig gebundenes Vermögen	1.009.181.827,23	99	982.658	98	45.604	1
mit dem langfristig zur Verfügung stehenden Kapital	951.766.030,36	93	906.717	92	45.049	1
vorläufige Unterdeckung ltV	-56.395.798,87		-55.941		-455	
zzgl. Finanzierungsspitzen aus der Bautätigkeit	26.601.143,22		26.656		246	
Unterdeckung	-30.594.653,55		-30.388		-209	
noch nicht realisierte WGG-Komponenten	-22.879.018,65		-22.833		-46	
endgültige Unterdeckung	-53.473.672,30		-53.219		-255	

Zum 31.12.2024 stehen der Unterdeckung von EUR 53.473.672,30 langfristig zur Verfügung stehende, in das Eigenkapital abreifende, Fremdmittel (WGG-Komponenten) in Höhe von EUR 22.879.018,65 gegenüber. Die Vermögens- und Kapitallage war daher, unter Berücksichtigung der WGG-Komponenten, zukünftig im Rahmen von Projektrealisierungen finanzierbarer Grundstücksreserven und jederzeit fremdfinanzierbarer Vorlagen aus Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen, zum 31.12.2024 geordnet und gesichert.

Die Geldflussrechnung zeigt für das Geschäftsjahr 2024 folgende Teilergebnisse:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	28.919.417,87	33.101.496,86
Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	-62.128.949,71	-73.613.214,02
Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	26.794.375,40	42.676.612,87
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-6.415.156,44	2.164.895,71

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	9.573.134,83	7.408.239,12
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	3.157.978,39	9.573.134,83
Veränderung Finanzmittelbestand lt. Bilanz	-6.415.156,44	2.164.895,71

Zahlungsbereitschaft

Die Liquidität des Unternehmens war jederzeit gegeben, die kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von rund EUR 6,7 Mio. (Vorjahr EUR 11,9 Mio.) sind durch liquide Mittel erster und zweiter Ordnung im Ausmaß von rund EUR 8,7 Mio. (Vorjahr EUR 15,9 Mio.) rund 1,3-fach (Vorjahr 1,3-fach) gedeckt.

Ertragslage

Die Ertragslage zeigt im operativen Bereich einen positiven Betriebserfolg in Höhe von EUR 11.775.634,50 (Vorjahr EUR 12.590.526,92). Das Finanzergebnis beträgt EUR 3.560.302,53 (Vorjahr EUR 4.114.645,95).

3. Risikoberichterstattung

3.1. Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten

Finanzinstrumente werden vor allem zur Finanzierung des zu vermietenden Sachanlagevermögens (Wohngebäude, sonstige Gebäude, unternehmenseigenes Miteigentum und nicht abgerechnete Bauten) und des zur Veräußerung bestimmten Umlaufvermögens (nicht abgerechnete unfertige Erwerbshäuser) eingesetzt. Diese Finanzierungen umfassen vor allem langfristige, verzinsliche Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung und Sanierungsdarlehen (ausgewiesen in den Posten Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung, Darlehen sonstiger Art), nicht verzinsliche Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber sowie Eigenleistungen der Kaufanwärter.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Preisänderungsrisiken betreffen vor allem das Zinsänderungsrisiko der Darlehen zur Grundstücks-, Baukosten- und Sanierungsfinanzierung. Dieses ergibt sich daraus, dass Darlehen variabel verzinst aufgenommen werden. Es wird in den letzten Jahren jedoch verstärkt darauf geachtet Fixzinsvereinbarungen abzuschließen.

Aufgrund der einschlägigen Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) sind die jeweiligen Finanzierungen der Baulichkeiten (insbesondere die jeweiligen Annuitäten der Darlehen zur Baukostenfinanzierung) Grundlage für die Berechnung und Vorschreibung der laufenden Nutzungsentgelte. Somit ist das Zinsänderungsrisiko für die Gesellschaft grundsätzlich nur im Fall von Leerstehungen von Relevanz.

Fremdwährungsrisiken bestehen nicht, da sämtliche Finanzierungen in Euro aufgenommen wurden.

Ausfallsrisiken betreffen die in der Bilanz ausgewiesenen Finanzanlagen, Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten. Erkennbare Ausfallsrisiken sind im Jahresabschluss durch die Bildung von Wertberichtigungen berücksichtigt.

Bei der Beurteilung des Liquiditätsrisikos ist zu berücksichtigen, dass die Zwischenfinanzierung der Wohnbauten und der Großsanierungen statt mit Eigenmittel auch mit Fremdmittel erfolgen könnte und die Aufnahme von hypothekarisch am ersten Rang besicherter Darlehen möglich wäre.

Liquiditätsrisiken bestehen in branchenüblicher Weise insofern, als die aus langfristigen Finanzierungen fälligen Annuitäten im Fall von Leerstellungen oder Mietausfällen nicht durch Entgelte der Wohnungsmieter abgedeckt werden können bzw. dadurch, dass im Falle von Verwertungsschwierigkeiten die Grundstücks- und Baukosten nicht in geplanter Weise durch Finanzierungsbeiträge bzw. Kaufanwärterzahlungen finanziert werden können. Da die im Mietentgelt kalkulierbaren Rücklagenkomponenten (unter Einbeziehung der Überschüsse gemäß § 13 (6) und § 14 (7) Z.4 WGG) derzeit und auch in absehbarer Zeit ausreichen, Leerstellungskosten und Mietausfälle abzudecken bzw. die Neubauprojekte im Regelfall problemlos verwertet werden können, ist dieses Liquiditätsrisiko tatsächlich jedoch nicht schlagend.

Cashflow Risiken ergeben sich bei variabel verzinsten Darlehen aus der Tatsache, dass Zinsanpassungen zu Änderungen der Höhe der vorgeschriebenen Annuitäten führen können. Auch daraus ergeben sich jedoch wiederum grundsätzlich nur im Fall von Leerstellungen bzw. uneinbringlichen Mietenforderungen Risiken für die Gesellschaft.

3.2. Sonstige Risiken

Baumängel stellen ein systemimmanentes Risiko dar. Durch die umsichtige Auswahl der Bauunternehmen, der Architekten, Statiker und Sonderfachleute und Kontrolle der Bauabwicklung wird diesem Risiko begegnet.

Die Gesellschaft ist insbesondere in den Bundesländern Wien, Niederösterreich, Oberösterreich und Steiermark tätig. Gravierende Strukturveränderungen in der Wohnungsnachfrage könnten den Wert des Immobilienportfolios beeinflussen.

Da nicht alle Risiken vollständig versicherbar sind bzw. Versicherungen gewisse Risiken ausschließen (zB Terrorakte, Naturkatastrophen, schwere statische Mängel), kann das Eintreten entsprechender Ereignisse den Wert von Immobilien entschädigungslos vermindern.

4. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

4.1. Personal

Die Zahl der Beschäftigten ist im Jahresdurchschnitt um 1,2 % gesunken.

Besonderes Augenmerk wurde auch dieses Geschäftsjahr wieder auf die Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter gelegt. Die Schwerpunkte der Weiterbildung lagen im abgelaufenen Jahr bei den Angestellten der Hausverwaltung, technischen Abteilungen und im neuen Bereich Kommunikation.

4.2. Gesellschaftliche Verantwortung, Nachhaltigkeit und Umweltschutz

Da wir großen Wert auf Nachhaltigkeit legen, werden sämtliche Bauten grundsätzlich gemäß dem energetischen Standard "Niedrigenergiehaus" errichtet. Nachhaltige Heizsysteme wie Geothermie unterstützt durch Photovoltaikanlagen sowie Wärmepumpen werden in unseren Neubauten mehr und mehr umgesetzt. Durch vermehrten Einsatz von nachwachsenden Rohstoffen und Reduktion von PVC, einem Schadstoffmanagement während der Bauphase, gezielter Planung von Regenwassermanagement und vielen anderen projektspezifischen Maßnahmen steigern wir nachhaltige Komponenten in unseren Häusern.

Auch bei unseren Bestandsobjekten orientieren wir uns an nachhaltigen Kriterien und investieren im Zuge von Sanierungen in substanzielle Qualität durch thermische und bautechnische Verbesserungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie in die Steigerung des Wohnkomforts. Um im Bereich des Bestandsmanagements noch besser zu werden, haben wir im Jahr 2022 die Bestandsstrategie gestartet, welche eine Leitlinie für den koordinierten, zielgerichteten und wirtschaftlich sowie sozial verträglichen Umgang mit unseren Bestandsgebäuden darstellt und wesentlich zur Decarbonisierung beiträgt.

Ziel unseres Unternehmens ist es, die Wirtschaftlichkeit und Wettbewerbsfähigkeit unter den Rahmenbedingungen von sozial verantwortlichem Handeln, respektvollem Umgang mit menschlichen Werten, der Verantwortung für unsere Mitarbeiter und dem Bewusstsein für den Schutz der Umwelt, zu steigern. Weiters versuchen wir gemeinsam mit Partnern, neue Wege im Bereich nachhaltiger Sanierung bzw. ressourcenschonendem Neubau anhand von konkreten Projekten zu entwickeln.

5. Kontroll- und Risikomanagementsystem Im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Im Jahr 2023 wurde eine Mitarbeiterin für die Interne Revision aufgenommen. Betreut wird nicht nur die EGW sondern in Abstimmung mit der Eigentümergesellschaft der WWG Beteiligungen GmbH auch verbundene Unternehmen. Ein kostendeckender Tagessatz wird dafür verrechnet. Durch die gemeinsame Revision sollen insbesondere auch Synergieeffekte gefunden werden. Die Gesellschaft verfügt über ein Internes Kontrollsystem (IKS) welches nach Abteilungen aufgebaut ist, Unterschriftenregelungen, Funktionstrennungen, Organisationsabläufe sowie klare Richtlinien für Genehmigungspflichten beinhaltet, welche die mit den jeweiligen Geschäftsprozessen in Zusammenhang stehenden Risiken vermeiden sollen. Das IKS wird hinsichtlich Wirksamkeit und Effizienz fortlaufend an sich ändernde Bedingungen und neu identifizierte Risiken angepasst.

Durch die im Geschäftsjahr erfolgte Digitalisierung des Eingangsrechnungsprozesses wird die Einhaltung der IKS konformen Abläufe und Richtlinien vom Rechnungswesen automationsunterstützt sichergestellt. Im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess sind geeignete Strukturen definiert, um wichtige Abläufe in der richtigen Reihenfolge sicher zu stellen und wesentliche Fehldarstellungen zu vermeiden. Das Risiko wird unter anderem durch quartalsweise Berichterstattung von Transaktionen an die Konzernmutter und den Aufsichtsrat minimiert. Dazu werden Plan-Ist- sowie Periodenvergleiche analysiert.

Die Buchhaltung und Bilanzierung erfolgt mit der Software AS 400, welche von einem Konzernunternehmen zur Verfügung gestellt wird und sämtliche Datenbestände der Software standardisiert sichert. Die periodischen Umsatz- und Abschlussbuchungen werden automationsunterstützt durch die Software verarbeitet und durch ein entsprechendes Berechtigungskonzept vor unbefugten Zugriffen geschützt.

Eine gesonderte Richtlinie besteht für das Liquiditätsmanagement und Veranlagung freier Liquidität. Sie soll sicherstellen, dass sowohl interne als auch externe Anforderungen an eine sorgfältige Geschäftsgebarung erfüllt werden. Die Richtlinie regelt die Organisation, Standards und Verantwortlichkeiten des Liquiditätsmanagements und die Veranlagung freier Liquidität.

Die Überwachung der Einhaltung und Qualität des IKS wird mit Stichproben durch den Prüfungsausschuss, Revisionsverband der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, im Rahmen der Konzernberichterstattung von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und zusätzlich von der internen Revision geprüft.

6. Voraussichtliche Entwicklung

Infolge der Deckung der Verwaltungskosten durch die Verwaltungskostenzuschläge und Erträge für Bauverwaltung und für technische Leistungen sowie der guten Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft ist in nächster Zukunft mit positiven Jahresergebnissen zu rechnen.

Durch die bereits in Bau befindlichen Objekte und die geplanten Baubeginne des Jahres 2025 ist die Kapazitätsauslastung der Bauabteilung für die nächsten zwei Jahre gewährleistet. Für das Jahr 2025 wurde ein Neubauvolumen von EUR 52 Mio. und ein Sanierungsvolumen von rund EUR 13,2 Mio. prognostiziert. Die Verwaltungstätigkeit steigt im Ausmaß der Fertigstellungen kontinuierlich an. Zum 31.12.2024 waren 1092 Wohneinheiten und 37 Geschäftslokale in Bau.

Die Lieferschwierigkeiten und Preisunsicherheiten bei den Baumaterialien sind derzeit weitgehend reduziert. Es werden daher Fixpreisangebote gelegt, allerdings sind entsprechende Sicherheitszuschläge hinsichtlich der zu erwartenden Erhöhung der Lohnkosten eingepreist. Aktuell besteht ein gestiegenes Interesse der Baufirmen an Ausschreibungen sowohl im Neubau als auch in der Sanierung. Die Erreichung unserer Planzahlen erscheint daher realistisch.

Die Lage am Wohnungsmarkt ist von der Nachfrageseite aus gesehen zufriedenstellend, insbesondere die Nachfrage nach Mietwohnungen ist gestiegen.

7. Sonstiges

Dem Unternehmensgegenstand zufolge wurden keine Mittel für Forschung und Entwicklung aufgewendet.

Es bestehen Zweigniederlassungen in

- 4020 Linz, Gärtnerstrasse 9
- 2700 Wiener Neustadt, Pernerstorferstrasse 38

E G W
Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH

Wien, 06.04.2025



Dir. DI Karin Kieslinger



Dir. Mag. Fritz Kittel

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Ich habe den Jahresabschluss der EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, 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 Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss

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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder 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 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 bedeutsamen 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 Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die ich während meiner Abschlussprüfung erkenne, aus.

Bericht zum Lagebericht

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

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

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

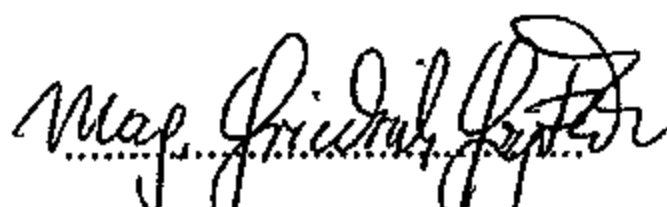
Urteil

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

Erklärung

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

Wien, 17.06.2025



WP Mag. Friedrich Faltak

Verbandsprüfer

PROTOKOLL

ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG

Ort: EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH
1070 Wien, Andreasgasse 9, 4. OG

Zeit: 01. Juli 2025, 11.30 Uhr

Anwesend:

Gesellschafter:

WWG Beteiligungen GmbH
vertreten durch Dr. Franz KOSYNA
laut Vollmacht vom 20.06.2025

SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft
vertreten durch Herrn BM Ing. Johann STANGL
laut Vollmacht vom 12.08.2024

**Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft
ENNSTAL reg. Genossenschaft m.b.H, Liezen**
vertreten durch Mag. Alexander DAUM
laut Vollmacht vom 23.08.2025

Aufsichtsbehörde:

OAR Walter NOWOTNY
als Vertreter des Amtes der Wiener Landesregierung

Aufsichtsrat:

Dkfm. Klaus STADLER
als Vorsitzender des Aufsichtsrates

Geschäftsführer:

DI Karin KIESLINGER
Mag. Fritz KITTEL

Schriftführer:

Mag. Josefina GASTALDI

**Abwesend und
entschuldigt:**

Österreichischer Verband gemeinnütziger
Bauvereinigungen – Revisionsverband

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Herr Dkfm. Klaus STADLER, begrüßt die Erschienenen und stellt fest, dass alle Gesellschafter der EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH ordnungsgemäß mit Schreiben vom 17.06.2025 eingeladen wurden und dass die heutige ordentliche Generalversammlung gemäß § 15 des Gesellschaftsvertrages beschlussfähig ist und eröffnet die Sitzung.

TAGESORDNUNG

Folgende Tagesordnungspunkte sind vorgesehen:

- 1) Eröffnung der Sitzung und Bestätigung des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 25.06.2024
- 2) Beschlussfassung über den Prüfungsbericht Nr. 12.682 vom 17.06.2025 über die regelmäßige gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2024
- 3) Beschlussfassung über den Lagebericht einschließlich Corporate Governance Bericht des Geschäftsjahres 2024 und Feststellung des Jahresabschlusses 2024
- 4) Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzergebnisses 2024
- 5) Entlastung der Geschäftsführer und des Aufsichtsrates
- 6) Sonderzahlung für die Geschäftsführung
- 7) Beschluss Aufsichtsratsvergütung für das Geschäftsjahr 2025
- 8) Allfälliges

Da keine Ergänzungsvorschläge oder Änderungswünsche vorliegen, gilt die Tagesordnung mit dem in der Einladung bekannt gegebenen Wartelot als genehmigt.

Zu Punkt 1. der Tagesordnung

Eröffnung der Sitzung und Bestätigung des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 25. Juni 2024

Der Vorsitzende eröffnet die heutige ordentliche Generalversammlung, stellt den Antrag auf die Verlesung des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 25.06.2024 zu verzichten und ersucht das Protokoll über die ordentliche Generalversammlung vom 25.06.2024 zu genehmigen.

Der Antrag wird von der Generalversammlung einstimmig angenommen.

Zu Punkt 2. der Tagesordnung

Beschlussfassung über den Prüfungsbericht Nr. 12.682 vom 17.06.2025 über die regelmäßige gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2024

Der Vorsitzende berichtet, dass die Prüfung durch den Revisionsverband in der Zeit vom 03.04.2025 bis zum 13.06.2025 durch Verbandsprüfer WP Mag. Friedrich Fajtak und Prüferin Sanni Reichard BA erfolgte.

Die Schlussbesprechung mit Vertretern des Revisionsverbandes (Berichtskoordinator Herr Mag. Roland Schramm), der Aufsichtsbehörde (MA 50, Herr OAR Amtsrat Nowotny) und im Beisein des Vorsitzenden des Aufsichtsrates (Herr Dkfm. Stadler) fand am 16.06.2025 statt.

Mit dem Prüfungsbericht Nr. 12.682 vom 17.06.2025 wird das Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2024 bestätigt. Dem Jahresabschluss wird der uneingeschränkte Bestätigungs- und Gebärungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat hat in seiner 233. Sitzung den Prüfungsbericht Nr. 12.682 vom 17.0.2025 im Sinne von § 14 Abs. 1 der Prüfungsrichtlinienverordnung beschlossen.

Der Vorsitzende führt aus, dass der Prüfungsbericht des Revisionsverbandes gemäß § 14 Abs. 1 der Prüfungsrichtlinienverordnung in der Generalversammlung zu beschließen ist.

Der Vorsitzende stellt den Antrag, den Prüfungsbericht Nr. 12.682 vom 17.06.2025 des Revisionsverbandes über das Geschäftsjahr 2024 zur Kenntnis zu nehmen, so dass dieser im Sinne von § 14 Abs. 1 der Prüfungsrichtlinienverordnung beschlossen ist.

Der Antrag wird von der Generalversammlung einstimmig angenommen.

Zu Punkt 3. der Tagesordnung

Beschlussfassung über den Lagebericht einschließlich Corporate Governance Bericht des Geschäftsjahres 2024 und Feststellung des Jahresabschlusses 2024

Der Vorsitzende berichtet, dass der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 samt Lagebericht vom Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates geprüft worden ist und vom Aufsichtsrat in seiner 233. Sitzung die Vorlage des vom Revisionsverband sowie vom Aufsichtsrat geprüften Jahresabschlusses 2024 einschließlich Corporate Governance Bericht an die Generalversammlung zur Prüfung und Feststellung im Sinne von § 35 Abs. 1 Zif. 1 GmbHG beschlossen worden ist.

Der Vorsitzende stellt den Antrag, die Generalversammlung möge den Jahresabschluss 2024, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht sowie Corporate Governance Bericht gemäß § 35 Abs. 1 Zif. 1 GmbHG feststellen.

Der Antrag wird von der Generalversammlung einstimmig angenommen.

zu Punkt 4. der Tagesordnung

Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzergebnisses 2024

Zu diesem Tagesordnungspunkt verweist der Vorsitzende auf den vorliegenden Bericht des Aufsichtsrates an die Generalversammlung, wonach vorgeschlagen wird, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2024 wie folgt zu verteilen:

Bilanzgewinn 2024	EURO	15.887.775,26
Auszahlung der Dividende von an die Gesellschafter	- EURO	<u>3.210.852,41</u>
Dotierung der freien Rücklage	EURO	<u>12.676.922,85</u>

Der Vorsitzende stellt den Antrag, den vorliegenden Bericht des Aufsichtsrates an die Generalversammlung zur Kenntnis zu nehmen und die vorgeschlagene Verteilung des Bilanzergebnisses 2024 zu beschließen.

Der Antrag wird von der Generalversammlung einstimmig angenommen.

Zu Punkt 5. der Tagesordnung

Entlastung der Geschäftsführer und des Aufsichtsrates

Der Gesellschaftervertreter Herr Ing. Stangl stellt den Antrag, die Generalversammlung möge den Geschäftsführern Herrn Mag. Fritz Kittel und Frau DI Karin Kleslinger für das Geschäftsjahr 2024 die Entlastung erteilen.

Der Antrag wird von der Generalversammlung einstimmig angenommen.

Sodann stellt Herr Ing. Stangl den Antrag, die Generalversammlung möge dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2024 die Entlastung erteilen.

Der Antrag wird von der Generalversammlung einstimmig angenommen.

Herr Ing. Stangl bedankt sich bei der Geschäftsführung und beim Aufsichtsratsvorsitzenden für das gute Ergebnis 2024.

Zu Punkt 6. der Tagesordnung

Sonderzahlung für die Geschäftsführung

Der Vorsitzende bezieht sich auf das Jahresergebnis und dankt der Geschäftsführung für ihre Arbeit.

Der Vorsitzende stellt den Antrag, den Geschäftsführern eine Gratifikation zuzuerkennen.

Herr Ing. Stangl stellt den Antrag, dem Aufsichtsratsvorsitzenden die Befugnis einzuräumen, die Höhe der Gratifikationen für die Geschäftsführung zu bemessen.

Der Antrag wird von der Generalversammlung einstimmig angenommen.

Zu Punkt 7. der Tagesordnung

Beschluss Aufsichtsratsvergütung für das Geschäftsjahr 2025

Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder ist gem. § 11 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages von der Generalversammlung festzulegen. Die Gesellschafter fassen einstimmig folgenden Beschluss:

Die pauschalierte jährliche Aufsichtsratsvergütung für das Geschäftsjahr 2025 wird wie folgt festgesetzt:

Vorsitzender	€ 6.090,00
Vorsitzender-Stellvertreter	€ 4.270,00
Aufsichtsratsmitglied	€ 3.040,00

Im Falle des Beginnes einer Funktionsperiode während eines Geschäftsjahres gebührt ein aliquoter Anteil der Vergütung. Im Falle der Teilnahme an nicht mehr als 2 Sitzungen gebührt ein entsprechend der Teilnahme aliquoter Anteil der jährlichen Vergütung.

Das Sitzungsgeld für jedes Aufsichtsratsmitglied wird für das Geschäftsjahr 2025 mit

€ 200,00 je Sitzung

festgesetzt.

Zu Punkt 10. der Tagesordnung
Alfälliges

Herr OAR Nowotny gratuliert der Geschäftsführung für das erzielte Jahresergebnis und gibt bekannt, dass diese Sitzung seine letzte offizielle Teilnahme an der Generalversammlung der EGW sein wird. Er ist zwar bis Ende nächsten Jahres im Dienst, künftig wird jedoch seine Kollegin Frau Hamzic an den Generalversammlungen der EGW teilnehmen.

Herr Mag. Kittel und Frau DI Kieselinger bedanken sich beim Herrn OAR Nowotny für die bisherige außerordentlich gute und angenehme Zusammenarbeit mit der Aufsichtsbehörde.

Da zu diesem Tagesordnungspunkt keine weiteren Wortmeldungen vorliegen und die Tagesordnung somit erschöpft ist, dankt der Vorsitzende den Gesellschaftsvertretern für ihr Erscheinen und wünscht den Geschäftsführern weiterhin viel Erfolg. Er schließt die Sitzung um 11.42 Uhr.


Versammlungsleiter


Schriftführer

Wien, am 01.07.2025

zu Tagesordnungspunkt 5./ 233. ARS

**BERICHT DES AUFSICHTSRATES
AN DIE GENERALVERSAMMLUNG**

Der Aufsichtsrat hat sich in 5 Aufsichtsratssitzungen, in 4 Prüfungsausschusssitzungen, in 4 Bau- und Finanzierungsausschusssitzungen sowie in Einzelbesprechungen über die Geschäftsführung und von dem Gange der Angelegenheit der Gesellschaft laufend informiert.

Der Aufsichtsrat hat die Gesellschaft überwacht. Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat in ausreichendem Maße mündlich und schriftlich unterrichtet.

In der 233. Sitzung des Aufsichtsrates am 01. Juli 2025 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss und Lagebericht der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2024, versehen mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk durch den Revisionsverband geprüft und einstimmig beschlossen, der Generalversammlung die Genehmigung dieses Jahresabschlusses zu empfehlen. Der Aufsichtsrat hat im Zusammenhang mit seiner vorstehenden Prüfung den vom Revisionsverband erstellten und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Prüfungsbericht Nr. 12.682 vom 17.06.2025 aufgrund der Empfehlung des Prüfungsausschusses beschlossen.

Der Generalversammlung wird vorgeschlagen, den Geschäftsführern für das Geschäftsjahr 2024 die Entlastung zu erteilen.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Dkfm. Klaus STADLER



Wien, am 01.07.2025

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Dkfm Klaus STADLER

