

GEWOG



## JAHRESABSCHLUSS

zum

---

31. Dezember 2023

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

**Hernalser Gürtel 1**  
**1170 Wien**

**BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023**

**AKTIVA**

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. sonstige Rechte	735.099,01	760.122,14
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	46.232.869,08	45.373.062,70
2. Wohngebäude	186.098.255,09	186.156.072,88
3. unternehmenseigenes Mitigentum	161.197.862,13	157.074.006,34
4. sonstige Gebäude	778,37	1.540,70
5. nicht abgerechnete Bauten	186.000.848,55	189.484.746,55
6. Bauvorbereitungskosten	847.466,19	959.516,42
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	407,22	4.585,32
8. sonstige Sachanlagen	5.348.796,05	5.348.796,05
9. geleistete Anzahlungen	865.761,04	565.204,39
	<b>897.181.828,78</b>	<b>884.970.511,35</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Beteiligungen	173.319,13	173.319,13
	<b>868.060.246,92</b>	<b>865.903.952,62</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	2.130.899,61	1.044.125,24
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	890.917,44	562.435,02
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	969.417,18	840.523,22
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	186.662,34	166.500,57
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	11.692.876,60	10.224.113,37
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	8.743.262,00	8.172.792,62
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	2.381.646,16	1.383.549,58
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
5. Forderungen gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	13.590.000,00	11.500.000,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	13.590.000,00	11.500.000,00
6. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	2.492.172,92	1.098.574,53
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	423.375,64	73.285,11
	<b>32.456.810,27</b>	<b>26.091.185,94</b>
<b>II. Guthaben bei Kreditinstituten</b>		
	10.743.216,30	11.302.639,19
	<b>43.200.026,57</b>	<b>37.393.825,13</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
1. Sonderposten gemäß § 39 Abs. 28 WGG	8.572.657,57	8.664.157,81
2. sonstige	208.495,36	201.167,24
	<b>8.773.150,93</b>	<b>8.865.325,05</b>
	<b>640.063.426,42</b>	<b>632.183.102,60</b>

**PASSIVA**

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
<b>I. eingefordertes Stammkapital</b>		
	479.622,00	479.622,00
<b>II. Kapitalrücklagen</b>		
1. gebundene	18,70	18,70
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
1. gesetzliche Rücklage	239.820,36	239.820,35
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	83.376.161,39	81.525.443,77
3. andere Rücklagen	118.394.832,49	104.573.923,84
	<b>199.009.916,23</b>	<b>186.339.187,96</b>
<b>IV. Bilanzgewinn</b>		
davon Gewinnortrag: 15.023.276,24 (2022: 10.835.370,29)	25.152.140,66	25.858.646,53
	<b>224.640.796,89</b>	<b>212.677.475,19</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	368.768,21	409.034,08
2. Rückstellungen für Altersvorsorge	754.316,00	719.526,00
3. Rückstellungen für Baufähigkeit	368.844,30	756.880,13
4. sonstige Rückstellungen	141.862,38	140.408,81
	<b>1.644.220,88</b>	<b>2.025.839,12</b>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
<b>1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung</b>		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	295.890.587,49	301.228.756,69
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	9.615.643,07	10.444.878,63
<b>2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungserwerber</b>		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	286.074.844,42	290.783.878,06
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	83.730.160,69	83.477.367,02
<b>3. Darlehen sonstiger Art</b>		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	82.730.160,68	83.477.367,02
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	5.204.226,98	4.917.490,41
<b>4. Verbindlichkeiten gegenüber Käuferwarern</b>		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	796.842,91	691.571,33
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	4.447.284,07	4.026.918,88
<b>5. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	63.990,35
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
<b>6. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr</b>		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	34.063,61	34.063,61
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
<b>7. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen</b>		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	34.063,61	34.063,61
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	2.435.142,43	2.377.461,51
<b>8. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	2.392.318,14	2.377.461,51
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	82.824,29	0,00
<b>9. Kauttionen</b>		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	404.984,49	303.430,48
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	404.984,49	303.430,48
<b>10. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung</b>		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	0,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	20.790.283,24	19.441.864,13
<b>11. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung</b>		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	2.442.869,66	3.298.303,25
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	17.346.323,60	16.143.560,88
<b>12. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung</b>		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	358.898,47	564.276,90
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	306.095,47	354.276,90
<b>13. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit</b>		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	0,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	4.895.236,66	3.860.050,38
<b>14. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	933.799,10	471.132,82
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	4.064.440,66	3.388.917,56
<b>15. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	30,85	527,37
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	36,85	527,37
<b>16. sonstige Verbindlichkeiten</b>		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	947.130,57	634.908,04
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	307.832,61	634.908,04
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 27.246,72 (2022: 30.780,16)	38.197,96	380,84
	<b>413.892.936,37</b>	<b>416.884.216,89</b>
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	19.893.696,30	19.030.129,94
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	394.798.339,17	397.854.086,95
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
1. vorausehaltene Erträge	186.473,60	585.473,60
	<b>640.063.426,42</b>	<b>632.183.102,60</b>
Unter dem Bilanzstrich		
Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB	21.781,62	32.233,66

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2023

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

ANHANG

zum

Jahresabschluss 2023

---

der

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

## **1. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN**

### **1.1. Allgemeine Grundsätze**

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

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

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

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

Aufgrund der erläuterten Darstellung der erzielten Umsatzerlöse in Zusammenhang mit der Immobilienvermietung bzw. dem Immobilienverkauf („duales Geschäftsmodell“) wird ab dem Bilanzstichtag 31.12.2023 eine Ausweisänderung der „nachträgliche Verkäufe von bebauten Grundstücken aus dem Anlagevermögen“ vorgenommen. Die erfassten Vorjahresbeträge wurden hinsichtlich dieser Ausweisänderung nicht angepasst und befinden sich, bezogen auf das Vorjahr in der GuV im Posten 3.a. Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen. (Nettodarstellung; d.h. in diesem Posten wird der Saldo aus Verkaufserlöse und Aufwendungen iZm dem Verkauf, also der Ertrag, ausgewiesen.)

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

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

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

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

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

## **1.2. Anlagevermögen**

### **1.2.1. Immaterielle Vermögensgegenstände**

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

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

### **1.2.2. Sachanlagevermögen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Im Rahmen der Herstellungskosten werden grundsätzlich neben den Einzelkosten auch anteilige Gemeinkosten sowie soziale Aufwendungen im Sinne des § 203 Abs. 3 UGB und direkt zuordenbare Fremdkapitalzinsen als Herstellungskosten aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Bezüglich der Zahlenangaben wird auf den Punkt 2.1.1.2. dieses Berichts verwiesen.

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

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

### **1.3. Finanzanlagen**

Die unter dem Finanzanlagevermögen ausgewiesenen Beteiligungen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

### **1.4. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände**

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

### **1.5. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen vor allem die sich aus der Indexierung der Finanzierungsbeiträge zum 31.12.2000 ergebenden zusätzlichen Rückzahlungsverpflichtungen (Sonderposten gemäß § 39 Abs. 28 WGG).

Dieser Rechnungsabgrenzungsposten hat den Charakter einer gesetzlich angeordneten Bilanzierungshilfe und wird grundsätzlich mit 1 % des zum 31.12.2000 erfassten Aufwertungsbetrages (analog zu den entsprechenden Finanzierungsbeiträgen) aufgelöst.

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

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

### **1.6. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **1.7. Rückstellungen**

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

### **1.7.1. Rückstellungen für Abfertigungen und Jubiläumsgelder**

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

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

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

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

alters von Frauen bis 2033 bereits berücksichtigt wurde.

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

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

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

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

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

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

### **1.7.2. Rückstellungen für Altersvorsorge**

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

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

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

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

### **1.8. Verbindlichkeiten**

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

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

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

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

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

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

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

### **1.9. Passive Rechnungsabgrenzungsposten**

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

### **1.10. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

## **2. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

### **2.1. Erläuterungen zur Bilanz**

#### **2.1.1. Anlagevermögen**

##### **2.1.1.1. Entwicklung**

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

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

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

##### **2.1.1.2. Aktivierte Zinsen für Fremdkapital**

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

##### **2.1.1.3. Mietwohnungen mit Kaufoption**

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

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

#### 2.1.1.4. Beteiligungen

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

#### 2.1.2. Umlaufvermögen

##### 2.1.2.1. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

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

#### 2.1.3. Eigenkapital

##### 2.1.3.1. Pflichtangaben bei Konzernunternehmen

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

##### 2.1.3.2. eingefordertes Stammkapital

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

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

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

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

### **2.1.3.3. Gewinnrücklagen: zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung**

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

### **2.1.4. Rückstellungen**

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

#### **2.1.4.1. Steuerabgrenzungen**

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

### **2.1.5. Verbindlichkeiten**

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

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

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

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

Derartige Einlagen von stillen Gesellschaftern bestehen nicht.

#### **2.1.5.2. Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB**

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

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

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

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

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

### **2.1.7. Geschäfte der Gesellschaft mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

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

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

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

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

### **2.1.8. Derivative Finanzinstrumente**

Derivative Finanzinstrumente wurden im Geschäftsjahr 2023 nicht eingesetzt.

### **2.1.9. Treuhandkonten**

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

### **2.1.10. Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Abschlussstichtag**

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

## **2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

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

### **2.2.1. Umsatzerlöse**

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

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

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

### **2.2.2. Personalaufwand, sonstiger Verwaltungsaufwand**

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

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

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

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

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

#### **2.2.2.2. Aufwendungen für den Abschlussprüfer**

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

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

### **2.2.3. Abschreibungen auf Gegenstände des Umlaufvermögens**

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

## **2.2.4. Zuweisung zu Gewinnrücklagen**

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

## **3. SONSTIGE ANGABEN**

### **3.1. Pflichtangaben über Organe und Arbeitnehmer**

Im Geschäftsjahr 2023 oblag die Geschäftsführung gemeinsam der Geschäftsführerin Frau Ingeborg Skerjanz und den beiden Geschäftsführern Herrn Mag. Heinz Honas und Herrn Ing. Christian Wieseneder.

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

Die Gesellschaft hat weiterhin zwei Prokuristen, Herrn Dipl.-HTL-Ing. Andreas Malai und Frau Sabine Kellner.

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

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

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

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

Herr Mag. Herbert Aufner, Bundesgeschäftsführer der GBH (Vorsitzender)

Herr Mag. Günther Neuwirth, Abteilungsleiter (Vorsitzender-Stellvertreter)

Frau Andrea Kobetic, Angestellte (Schriftführerin)

Herr Wolfgang Birbamer, Landesgeschäftsführer der GBH Wien (Schriftführer Stellvertreter)

Herr Dr. Christian Fölzer, Angestellter im Bundessekretariat der GBH (Mitglied)

Herr Othmar Danninger, Obmann Sozialwerk Bau-Holz (Mitglied)

Herr Robert Vielnascher, Sekretär der GBH NÖ (Mitglied)

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

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

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

Im Jahresdurchschnitt 2023 waren, gewichtet nach Beschäftigungsverhältnissen, 30 Arbeitnehmer (Vorjahr: 33), davon 1 Angestellte (Vorjahr: 2) und 29 Arbeiter (Hausbesorger / Hausbetreuer; Vorjahr: 31) beschäftigt.

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

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

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

#### **4. GEWINNVERTEILUNGSVORSCHLAG**

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

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

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

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

Wien, am 29.11.2024

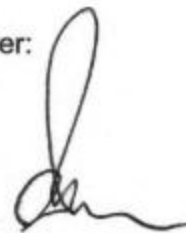
Die Geschäftsführerin / die Geschäftsführer:



Ingeborg Skerjanz



Mag. Heinz Honas



Ing. Christian Wieseneder

## ANLAGE 1

## ANLAGESPIEGEL

Anlagenposition	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen							Nettobuchwerte		
	Stand Anschaffungs- und Herstellungskosten 1.1.2023	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Um-buchungen	Abgänge	Stand Anschaffungs- und Herstellungskosten 31.12.2023	Stand Kumulierte Abschreibungen 1.1.2023	laufende Abschreibungen des Geschäftsjahres	laufende Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Zugänge	Um-buchungen	Abgänge	Stand Kumulierte Abschreibungen 31.12.2023	Buchwert 31.12.2023	Buchwert 1.1.2023
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände:</b>															
1. sonstige Rechte <sup>1)</sup>	1.334.882,26	75,00	0,00	0,00	0,00	1.334.957,26	574.760,12	25.098,13	0,00	0,00	0,00	0,00	599.858,25	735.099,01	760.122,14
<b>II. Sachanlagen:</b>															
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte:															
Grundstückskosten	42.614.296,33	0,00	0,00	-0,01	0,00	42.614.296,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.614.296,32	42.614.296,33
Grundstücknebenkosten	2.758.766,37	19.469,39	0,00	-155.363,00	4.500,00	2.618.372,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.618.372,76	2.758.766,37	
	45.373.062,70	19.469,39	0,00	-155.363,01	4.500,00	45.232.669,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45.232.669,08	45.373.062,70	
2. Wohngebäude:															
Grundstückskosten	29.510.362,68	0,00	0,00	696.448,12	0,00	30.206.810,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.206.810,80	29.510.362,68	
Baukosten <sup>2)</sup>	257.109.840,03	0,00	0,00	5.355.479,71	0,00	262.465.319,74	100.464.129,83	4.187.655,33	0,00	0,00	-77.909,71	0,00	104.573.875,45	157.891.444,29	156.645.710,20
	286.620.202,71	0,00	0,00	6.051.927,83	0,00	292.672.130,54	100.464.129,83	4.187.655,33	0,00	0,00	-77.909,71	0,00	104.573.875,45	188.098.255,09	186.156.072,88
3. unternehmenseigenes Mitigentum:															
Grundstückskosten <sup>3)</sup>	27.190.643,69	0,00	0,00	2.001.549,42	789.907,19	28.402.285,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.402.285,92	27.190.643,69	
Baukosten <sup>4)</sup>	165.828.108,27	0,00	0,00	11.273.916,47	4.704.483,90	172.397.540,84	35.944.745,62	2.642.905,90	0,00	0,00	1.860.196,25	845.073,19	39.602.774,68	132.794.766,26	129.883.362,65
	193.018.751,96	0,00	0,00	13.275.465,89	5.494.391,09	200.799.826,76	35.944.745,62	2.642.905,90	0,00	0,00	1.860.196,25	845.073,19	39.602.774,68	161.197.052,18	157.074.006,34
4. sonstige Gebäude:															
Grundstückskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baukosten	38.516,60	0,00	0,00	0,00	0,00	38.516,60	36.975,90	770,33	0,00	0,00	0,00	0,00	37.746,23	770,37	1.540,70
	38.516,60	0,00	0,00	0,00	0,00	38.516,60	36.975,90	770,33	0,00	0,00	0,00	0,00	37.746,23	770,37	1.540,70
5. nicht abgerechnete Bauten:															
Wohngebäude:															
Grundstückskosten	20.200.166,02	163.355,40	0,00	-2.542.634,53	36.953,15	17.803.933,74	2.672,36	0,00	0,00	0,00	0,00	2.672,36	17.801.261,38	20.197.493,66	
Bauleistungen <sup>5)</sup>	176.279.269,35	15.292.970,20	0,00	-15.733.112,65	0,00	175.839.126,90	7.012.016,46	2.410.009,80	0,00	0,00	-1.782.286,54	0,00	7.639.739,72	168.199.387,18	169.267.252,89
	196.479.435,37	15.476.325,60	0,00	-18.275.747,18	36.953,15	193.643.060,64	7.014.688,82	2.410.009,80	0,00	0,00	-1.782.286,54	0,00	7.642.412,08	186.000.648,56	189.464.746,55
6. Bauvorbereitungskosten	959.516,42	584.236,30	0,00	-896.283,53	0,00	647.469,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	647.469,19	959.516,42	
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	41.613,42	0,00	0,00	0,00	0,00	41.613,42	37.048,10	4.158,10	0,00	0,00	0,00	41.206,20	407,22	4.565,32	
8. sonstige Sachanlagen	5.348.796,05	0,00	0,00	0,00	0,00	5.348.796,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.348.796,05	5.348.796,05	
9. geleistete Anzahlungen	588.204,39	67.556,65	0,00	0,00	0,00	655.761,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	655.761,04	588.204,39	
<b>III. Finanzanlagen:</b>															
1. Beteiligungen:	173.319,13	0,00	0,00	0,00	0,00	173.319,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	173.319,13	173.319,13	
<b>Anlagevermögen</b>	729.976.301,01	16.147.662,94	0,00	0,00	5.535.844,24	740.588.119,71	144.072.348,39	9.270.597,59	0,00	0,00	0,00	845.073,19	152.497.872,79	588.090.246,92	585.903.952,82
davon Grundkosten	127.623.031,14					126.994.495,59									
davon Baukosten	600.215.250,67					611.387.973,27									

<sup>1)</sup> davon abgezogene Zuschüsse, vermindert um die aliquote Abschreibung bis zum Bilanzstichtag:

103.827,35 (Vorjahr: 106.153,49)

<sup>2)</sup> davon abgezogene Baukostenzuschüsse, vermindert um die aliquote Abschreibung bis zum Bilanzstichtag:

3.729.832,27 (Vorjahr: 4.018.828,64)

<sup>3)</sup> davon abgezogene Grundkostenzuschüsse zum Bilanzstichtag:

37.462,14 (Vorjahr: 44.815,35)

<sup>4)</sup> davon abgezogene Baukostenzuschüsse, vermindert um die aliquote Abschreibung bis zum Bilanzstichtag:

1.011.438,77 (Vorjahr: 905.777,20)

<sup>5)</sup> davon abgezogene Baukostenzuschüsse, vermindert um die aliquote Abschreibung bis zum Bilanzstichtag:

2.059.889,34 (Vorjahr: 1.533.981,34)

**ANLAGE 2****FORDERUNGSSPIEGEL ZUM 31.12.2023**

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



## ANLAGE 4

## VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31.12.2023

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

# LAGEBERICHT

zum

Geschäftsjahr 2023

---

der

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

## **1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage**

### **a) Geschäftsverlauf**

Die im Jahre 1962 gegründete „GEWOG Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft m.b.H.“ hat ihren Sitz in Wien. Die Geschäftsanschrift lautet 1170 Wien, Hernalser Gürtel 1. Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 221 UGB.

Der örtliche Geschäftsbereich der Gesellschaft erstreckte sich weiterhin auf die Bundesländer Wien, Niederösterreich und Oberösterreich.

Die wesentlichen Geschäftsfälle im abgelaufenen Jahr 2023 im Rahmen der **Grundstückswirtschaft** umfassen:

Im Berichtsjahr wurden keine unbebauten Grundstücke (Vorjahr: fünf) erworben.

Auf Grund eines Baubeginns im Geschäftsjahr ergab sich ein Flächenabgang von 5.309 m<sup>2</sup>.

Unter Berücksichtigung der oben erläuterten Veränderung beläuft sich der unbebaute und zur Gänze bebauungsfähige Grundstücksbestand der Gesellschaft zum 31.12.2023 auf insgesamt 103.768 m<sup>2</sup> mit einem Buchwert von rd. 45,23 Mio. € (Vorjahr: 109.077 m<sup>2</sup>, Buchwert rd. 45,37 Mio. €).

Von diesem Bestand werden 103.768 m<sup>2</sup> mit einem Buchwert von rd. 45,23 Mio. € im Anlagevermögen unter den unbebauten Grundstücken erfasst.

Die Finanzierung des unbebauten Grundstücksbestandes erfolgt ausschließlich mit Eigenmitteln der Gesellschaft und langfristig zur Verfügung stehenden Fremdmitteln (WGG-Komponenten).

Aus dem Anlagevermögen (unternehmenseigenes Miteigentum) wurden 29 Mietwohnungen und 3 Lokale und 6 Garagenabstellplätze mit Eigentumsoption in 13 Objekten in Wien verkauft.

Die **Neubautätigkeit** umfasste ein im Vergleich zum Vorjahr gesunkenes Volumen von rd. 17,1 Mio. € (2022: rd. 19,3 Mio. €) und betraf zur Gänze die Errichtung von Mietwohnungen bzw. entsprechende Bauvorbereitungskosten hierzu.

Fertiggestellt wurde im Jahr 2023 ein Objekt in Wien (22. Bezirk) mit 123 Mietwohnungen, 2 Geschäftslokalen und 80 Garagenplätzen (2022: drei Objekte in Wien mit 436 Mietwohnungen, 11 Geschäftslokalen und 300 Garagenplätzen).

Zum Bilanzstichtag befanden sich 182 Mietwohnungen, 2 Mietlokale und 117 Garagenplätze in Bau (2022: 123 Mietwohnungen, 2 Mietlokale und 80 Garagenplätze). Diese Einheiten verteilen sich ausschließlich auf das Stadtgebiet von Wien.

In Bauvorbereitung befanden sich zum Jahresende 2023 rd. 387 Wohneinheiten (2022: rd. 391 Einheiten); diese betreffen ausschließlich das Bundesland Wien.

Im Bereich der **Großinstandhaltung** betrug das im Geschäftsjahr 2023 umgesetzte eigene Sanierungsvolumen rd. 3,33 Mio. € (2022: rd. 3,14 Mio. €). Für Dritte (Wohnungseigentümergeinschaften) wurden, wie auch schon im Vorjahr, keine Sanierungen durchgeführt.

Die **Verwaltungstätigkeit** der Gesellschaft umfasste zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 einen Bestand von 7.853 Wohnungen (2022: 7.695), 88 Lokalen (2022: 86), 4.747 Garagen (2022: 4.639) und 851 KFZ-Abstellplätzen (2022: 856), daher insgesamt 13.539 Einheiten (2022: 13.276).

Von den gesamten Verwaltungseinheiten betreffen 12.049 Einheiten in eigenen Bauten und 1.490 Einheiten in übereigneten Erwerbshäusern, gemischten Objekten und in Betreuungsbauten. Gegenüber dem Jahr 2022 wurden um 263 Einheiten bzw. rd. 1,98 % mehr verwaltet.

Der **Jahresüberschuss** 2023 beträgt € 11.978.582,04 und liegt damit um € 5.379.900,74 bzw. rd. 30,99 % unter dem Vorjahreswert von € 17.358.482,78.

Das **Jahresergebnis** 2023 (= Ergebnis nach Ausgleich der Tilgungsdifferenzen) beträgt € 10.128.864,42 und liegt damit um € 4.894.411,82 bzw. rd. 32,58 % unter dem Vorjahreswert von € 15.023.276,24.

Die **Bilanzsumme** 2023 beträgt € 640.063.426,42 (Vorjahr: € 632.183.102,80) und erhöhte sich damit um € 7.880.323,62 bzw. um rd. 1,25 %.

## **b) Bericht über die Zweigniederlassungen**

Die GEWOG Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung verfügt über keine Zweigniederlassungen.

## **c) Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

### **ca) Finanzielle Leistungsindikatoren**

Ausgehend von den Ausweisungen der Bilanz des Geschäftsjahres 2023 ergibt sich zum Bilanzstichtag folgende **Vermögens- und Kapitallage**:

	Lfd. Jahr €	Lfd. Jahr %	Vorjahr €	Vorjahr %	Veränderung €	Veränderung %
<b><u>Vermögen</u></b>						
<b>langfristig gebundenes Vermögen</b>	606.197.592,38	94,71	603.314.034,47	95,43	2.883.557,91	0,48
- Anlagevermögen	588.090.246,92	91,88	585.903.952,62	92,68	2.186.294,30	0,37
- Umlaufvermögen	9.334.687,89	1,46	8.525.924,04	1,35	808.763,85	9,49
- Aktive Rechnungsabgrenzungsposten (Teil)	8.772.657,57	1,37	8.884.157,81	1,40	-111.500,24	-1,26
<b>nicht langfristig gebundenes Vermögen</b>	33.865.834,04	5,29	28.869.068,33	4,57	4.996.765,71	17,31
- Umlaufvermögen	33.865.340,68	5,29	28.867.901,09	4,57	4.997.439,59	17,31
- Aktive Rechnungsabgrenzungsposten (Rest)	493,36	0,00	1.167,24	0,00	-673,88	-57,73
<b>Gesamtvermögen = Bilanzsumme (= Übertrag):</b>	640.063.426,42	100,00	632.183.102,80	100,00	7.880.323,62	1,25

	Lfd. Jahr €	Lfd. Jahr %	Vorjahr €	Vorjahr %	Veränderung €	Veränderung %
<b>(= Übertrag): Gesamtvermögen = Bilanzsumme</b>	640.063.426,42	100,00	632.183.102,80	100,00	7.880.323,62	1,25
<b>Kapital</b>						
<b>langfristig zur Verfügung stehendes Kapital</b>	608.265.761,64	95,03	602.301.089,31	95,27	5.964.672,33	0,99
- Eigenkapital	224.640.796,59	35,10	212.677.475,19	33,64	11.963.321,40	5,63
- Fremdkapital	383.624.965,05	59,93	389.623.614,12	61,63	-5.998.649,07	1,54
<b>nicht langfristig zur Verfügung stehendes Kapital</b>	31.797.664,78	4,97	29.882.013,49	4,73	1.915.651,29	6,41
- Fremdkapital	31.612.191,18	4,94	29.296.539,89	4,63	2.315.651,29	7,90
- Passive Rechnungs- abgrenzungsposten	185.473,60	0,03	585.473,60	0,10	-400.000,00	-68,32
<b>Gesamtkapital = Bilanzsumme</b>	640.063.426,42	100,00	632.183.102,80	100,00	7.880.323,62	1,25
<b>somit ergibt eine Gegenüberstellung des</b>						
langfristig gebundenen Vermögens	606.197.592,38	94,71	603.314.034,47	95,43	2.883.557,91	0,48
mit dem langfristig zur Verfügung stehenden Kapital	608.265.761,64	95,03	602.301.089,31	95,27	5.964.672,33	0,99
eine vorläufige Überdeckung in Höhe von	2.068.169,26		-1.012.945,16		3.081.114,42	-304,17
zuzüglich / abzüglich Finanzierungs- spitzen aus der Bautätigkeit	-11.012.881,77		-14.219.841,89		3.206.960,12	-22,55
<b>endgültige Unterdeckung</b>	<b>-8.944.712,51</b>		<b>-15.232.787,05</b>		<b>6.288.074,54</b>	<b>-41,28</b>

Trotz der vorliegenden Unterdeckung kann die Vermögens- und Kapitallage zum 31.12. 2023 als geordnet und gesichert beurteilt werden, da langfristig finanzierte stille Reserven (WGG-Komponenten) in Höhe von rd. 30,4 Mio. € (2022: rd. 29,6 Mio. €) vorhanden sind, die bei entsprechender Verwertung über die Nutzungsdauer der Objekte verteilt zu Eigenkapital werden.

Bei der Beurteilung der Unterdeckung ist außerdem zu berücksichtigen, dass der gesamte unbebaute Grundstücksbestand bereits als langfristig gebundenes Vermögen in die Berechnung eingeflossen ist, sodass bei Umfinanzierung des durch Eigenmittel der Gesellschaft finanzierten Grundstücksbestandes (d.s. rd. 45,2 Mio. €; Vorjahr: rd. 45,4 Mio. €) auf Finanzierungsbeiträge bzw. Kaufanwärterleistungen die Vermögens- und Kapitallage zusätzlich verbessert werden kann.

Die **Geldflussrechnung** zeigt für das Geschäftsjahr 2023 folgende Teilergebnisse:

	Lfd. Jahr €	Vorjahr €
Geldfluss aus der operativen Tätigkeit	14.375.936,12	16.739.221,26
Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	-16.293.946,29	-44.289.295,54
Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	1.358.589,28	17.712.269,42
<b>Geldfluss gesamt</b>	<b>-559.420,89</b>	<b>-9.837.804,86</b>
Liquide Mittel 01.01.2023	11.302.639,19	21.140.444,05
Liquide Mittel 31.12.2023	10.743.218,30	11.302.639,19

Gemeinnützige Bauvereinigungen haben nach § 7 Abs. 6 WGG zu ermitteln, ob sie über Eigenkapital (sog. „Reservekapital“) verfügen, das nicht zur Deckung langfristiger Vermögensbestände oder der vorausschauenden Sicherung des laufenden Geschäftsbetriebes und sich daraus ergebender Finanzierungserfordernisse verwendet wurde.

Die Berechnung ergibt, dass die Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 über kein Reservekapital verfügt.

Die Liquidität war im Geschäftsjahr 2023 und weiterhin gegeben.

Zum Stichtag 31. Dezember 2023 sind die kurzfristig fälligen Verbindlichkeiten (1. Quartal 2024) zu rd. 194 % durch kurzfristig realisierbare liquide Mittel und kurzfristige Forderungen gedeckt (Vorjahr: rd. 302 %).

Die Ertragslage wird nach den Gebarungsbereichen der Gewinn- und Verlustrechnungstafel detailliert besprochen und anschließend zusammengefasst:

### 1) operatives Ergebnis

#### a) Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung

	<u>(2022)</u>	<u>2023</u>
<u>Erträge</u>		
Mieten / Nutzungsentgelte	( 46.196.906,81)	<b>50.722.509,96</b>
Verwohung der Finanzierungsbeiträge	( 963.166,65)	<b>966.132,95</b>
Zuschüsse	( 805.509,24)	<b>778.354,02</b>
aus der Betreuungstätigkeit (Teil)	( 921.575,78)	<b>1.005.063,01</b>
aus sonstigen Betriebsleistungen	( 7.580,88)	<b>10.573,68</b>
aus der Auflösung von Rückstellungen	( 40,80)	<b>40.243,08</b>
aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung (Teil)	( 6.979.988,41)	<b>5.137.583,06</b>
sonstige betriebliche Erträge: übrige (Teil)	<u>( 226.809,09)</u>	<u><b>277.286,46</b></u>
	<u>(56.101.577,66)</u>	<u><b>58.937.746,22</b></u>
<u>Aufwendungen</u>		
Abschreibungen	( -9.692.938,74)	<b>-10.002.256,40</b>
verrechenbare Kapitalkosten	( -4.848.256,40)	<b>-6.092.339,51</b>
Instandhaltungskosten	(-11.553.900,86)	<b>-9.543.629,11</b>
Personalaufwand und sonstiger Verwaltungsaufwand (Teil)	( -2.543.667,41)	<b>-3.515.278,76</b>
Betriebskosten	(-13.530.869,17)	<b>-16.353.535,81</b>
für Sondereinrichtungen	( -3.547,57)	<b>-3.547,57</b>
aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	( -4.839.905,91)	<b>-5.974.418,93</b>
sonstige betriebliche Aufwendungen: übrige (Teil)	<u>( -194.028,36)</u>	<u><b>-158.387,41</b></u>
	<u>(-47.207.114,42)</u>	<u><b>-51.643.393,50</b></u>
<u>Ergebnis vor Rücklagenverrechnung</u>	<u>( 8.894.463,24)</u>	<u><b>7.294.352,72</b></u>
<u>Rücklagenverrechnung</u>		
Zuweisung zu Gewinnrücklagen	<u>( -2.713.952,40)</u>	<u><b>-1.961.769,44</b></u>
<u>Ergebnis nach Rücklagenverrechnung</u>	<u>( 6.180.510,84)</u>	<u><b>5.332.583,28</b></u>

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung setzt sich zusammen aus:

	<u>(2022)</u>	<u>2023</u>
1. Rücklagenkomponenten	( 634.089,12)	673.877,82
2. Eigenmittelzinsen Grundkosten	(1.340.822,15)	1.412.570,68
3. Eigenmittelzinsen Baukosten	(1.859.931,49)	1.894.061,02
4. Eigenmittelzinsen Instandhaltungsvorlagen	( 253.883,21)	133.053,68
5. Verwohnung der Grundkostenbeiträge	( 408.259,59)	393.427,86
6. Entgelte nach § 14 Abs. 7 Z. 4 WGG	(2.465.376,00)	2.672.290,86
7. Wiedervermietungsentgelte § 14 Abs. 9 WGG	( 506.088,99)	544.020,91
8. Gewinn aus Verwaltungskostenzuschlägen	( 32.639,68)	-698.060,82
9. Garagen Traiskirchen	( 4.687,51)	4.453,87
10. Gewinn aus sonstigen Betriebsleistungen	( 7.580,88)	10.573,68
11. Prämie nach § 20 Abs. 1 Z. 2b MRG	( 3.720,76)	0,00
12. Veränderung Abfertigungsrückstellung Hausbesorger	( -8.453,37)	12.022,59
13. Differenzen aus Zinsen- / Zuschussabgrenzungen	( 57.848,18)	-153.212,11
14. Gewinne / Verluste aus Aufwertungsbeiträgen	( -30.256,41)	27.637,16
15. nicht verrechenbare Aufwendungen / Erträge	( -86.681,93)	-129.499,39
16. Abschreibung MRG-Objekte, sonstige Rechte	( -138.675,28)	-136.666,58
17. Minderverwohnungen	( -341.928,68)	-354.092,43
18. Leerstandsverluste laufendes Jahr	( -658.379,30)	-641.780,65
19. Veränderung Wertberichtigungen Mietenforderungen	( 32.483,06)	-330.036,66
20. Aufrollungen anlässlich Endabrechnungen	( 31.272,70)	-9.085,86
21. Realisierung von WGG-Komponenten	( 493.294,21)	486.736,51
22. Veränderung Vorsorgen für diverse Schadensfälle	( 40,80)	0,00
23. Veränderung Wertberichtigungen von laufenden Instandhaltungsvorlagen	( -618.286,95)	-486.835,14
24. laufende Annuitäteneinhebungsdifferenzen	( -52.847,82)	15.570,23
25. Abrechnungsdifferenzen	( -15.997,75)	-8.443,95
	<u>(6.180.510,84)</u>	<u>5.332.583,28</u>

Das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist um rd. 0,85 Mio. € gegenüber dem Vorjahr gesunken.

#### b) Ergebnis aus der Bautätigkeit

	<u>(2022)</u>	<u>2023</u>
<u>Erträge</u>		
aktivierte Eigenleistungen (Teil)	( 823.254,72)	1.066.951,46
sonstige betriebliche Erträge: übrige (Teil)	( 0,00)	9.220,86
	<u>( 823.254,72)</u>	<u>1.076.172,32</u>
<u>Aufwendungen</u>		
Personalaufwand und sonstiger Verwaltungsaufwand (Teil)	(-1.256.540,33)	-1.193.452,56
sonstige betriebliche Aufwendungen: übrige (Teil)	( -40.882,47)	-1.195,28
	<u>(-1.297.422,80)</u>	<u>-1.194.647,84</u>
<u>Ergebnis</u>	<u>(-474.168,08)</u>	<u>-118.475,52</u>

Der Verlust aus der Bautätigkeit resultiert vor allem aus dem Umstand, dass nach den unternehmensrechtlichen Bestimmungen die Aktivierungen bei der Herstellung eigener Bauten nur in Höhe der um die nicht aktivierungsfähigen Kosten der allgemeinen Verwaltung und des Vertriebes sowie der neutralen Aufwendungen (Pensionen) verminderten Kosten vorgenommen werden dürfen und in 2023 € 614.020,00 (2022: € 762.370,00) als nicht aktivierungsfähige Kosten des laufenden Jahres („WGG-Komponenten“) wertberichtigt wurden.

Bei dem im Jahr 2023 gegebenen Kostenanfall ist allerdings davon auszugehen, dass die Kosten der allgemeinen Verwaltung und des Vertriebes sowie die neutralen Aufwendungen nicht verlustwirksam bleiben werden, sondern über die Nutzungsdauer der Objekte verteilt in der nach den Bestimmungen des WGG kalkulierten Miete zurückfließen. Unter Einrechnung dieser WGG-Komponenten bleibt das wirtschaftliche Ergebnis des Geschäftsjahres positiv mit € 495.544,48 (2022: € 288.201,92).

#### c) Ergebnis aus der Baubetreuung

	<u>(2022)</u>	<u>2023</u>
<u>Erträge</u>		
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit (Teil)	( 8.296,40)	<u>0,00</u>
	( 8.296,40)	<u>0,00</u>
<u>Aufwendungen</u>		
Personalaufwand und sonstiger Verwaltungsaufwand (Teil)	( -17.025,46)	<u>-11.244,10</u>
	( -17.025,46)	<u>-11.244,10</u>
<u>Ergebnis</u>	( -8.729,06)	<u>-11.244,10</u>

Bei den zum Bilanzstichtag noch nicht vollständig erbrachten Baubetreuungsleistungen wird ein Ertragsausweis nur in Höhe der laut BAB angefallenen Kosten (ohne Kosten der allgemeinen Verwaltung und des Vertriebes und ohne neutrale Aufwendungen) vorgenommen. Darüberhinausgehende Honorarverrechnungen bzw. erbrachte Leistungen werden unter „Passive Rechnungsabgrenzungsposten“ erfasst (2023: € 0,00; Vorjahr: € 58.440,00) und erst nach vollständiger Leistungserbringung erfolgswirksam realisiert.

#### d) Ergebnis aus der Großinstandhaltung

	<u>(2022)</u>	<u>2023</u>
<u>Erträge</u>		
aktivierte Eigenleistungen (Rest)	( 127.393,29)	<u>159.086,98</u>
sonstige betriebliche Erträge: übrige (Teil)	( 0,00)	<u>0,01</u>
	( 127.393,29)	<u>159.086,99</u>
<u>Aufwendungen</u>		
Personalaufwand und sonstiger Verwaltungsaufwand (Teil)	( -151.940,13)	<u>-209.466,14</u>
	( -151.940,13)	<u>-209.466,14</u>
<u>Ergebnis</u>	( -24.546,84)	<u>-50.379,15</u>

Das Ergebnis dieses Bereiches resultiert aus dem Umstand, dass nach den unternehmensrechtlichen Bestimmungen bei den eigenen Großinstandhaltungen die Aktivierungen nur in Höhe der um die nicht aktivierungsfähigen Kosten der allgemeinen Verwaltung und des Vertriebes sowie der neutralen Aufwendungen verminderten Kosten vorgenommen werden dürfen und daher im Jahr 2023 bei dem eigenen Sanierungsvolumen € 106.070,00 (2022: € 98.960,00) als „WGG-Komponenten“ wertberichtigt wurden.

e) Ergebnis aus dem Grundstücksverkehr

	<u>(2022)</u>	<u>2023</u>
<u>Erträge</u>		
übrige Umsatzerlöse	( 199.878,80)	307.399,62
Erlöse a.d.Verkauf aufgr. Nachtr.Übertragung	( 0,00)	9.259.229,92
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	( 9.368.530,72)	178.110,00
sonstige betriebliche Erträge: übrige (Rest)	( 0,00)	0,64
	<u>( 9.568.409,52)</u>	<u>9.744.740,18</u>
<u>Aufwendungen</u>		
a. d. Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögen aufgr. nachtr. Übertragung	( -0,00)	-4.707.800,68
Personalaufwand und sonstiger Verwaltungsaufwand (Teil)	( -172.869,46)	-201.473,91
sonstige betriebliche Aufwendungen: übrige (Rest)	( -381.623,31)	-414.467,32
	<u>( -554.492,77)</u>	<u>-5.323.741,91</u>
<u>Ergebnis vor Steuern</u>	<u>( 9.013.916,75)</u>	<u>4.420.998,27</u>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (Teil)	( -0,00)	-0,00
<u>Ergebnis nach Steuern</u>	<u>( 9.013.916,75)</u>	<u>4.420.998,27</u>
Auflösung/Zuweisung Gewinnrücklagen (Teil: zu Wohnungsverkäufen)	( 378.745,86)	112.051,82
<u>Ergebnis inklusive Rücklagenverrechnung</u>	<u>( 9.392.662,61)</u>	<u>4.533.050,09</u>

Der Gewinn 2023 resultiert aus der Übereignung von 29 Mietwohnungen, 3 Lokalen und 6 Garagen mit Kaufoption in 13 Wohnhäusern in Wien (Vorjahr: 67 Mietwohnungen mit Kaufoption in 15 Objekten in Wien) sowie aus erhaltenen Baurechtszinsen. Ergebnisvermindernd wirkten die nicht aktivierungsfähigen Grundstücksbevorzugungskosten sowie zu entrichtende Baurechtszinszahlungen vor Baubeginn.

f) Ergebnis aus Ausnahmegeschäften (§ 7 Abs. 4b WGG)

	<u>(2022)</u>	<u>2023</u>
<u>Aufwendungen</u>		
Personalaufwand und sonstiger Verwaltungsaufwand (Teil)	( -3.155,42)	-0,00
	<u>( -3.155,42)</u>	<u>-0,00</u>
<u>Ergebnis vor Steuern</u>	<u>( -3.155,42)</u>	<u>-0,00</u>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (Rest)	( -1.744,00)	-1.750,00
<u>Ergebnis nach Steuern</u>	<u>( -4.899,42)</u>	<u>-1.750,00</u>

Hierbei handelt es sich unverändert um die steuerlich nicht begünstigte Beteiligung der Berichtsgesellschaft an der (nicht gemeinnützigen) „Kabelwerk“ Bauträger GmbH. Personalkosten sind diesem Bereich nicht mehr zuzuordnen.

### g) Ergebnis aus der Betreuung "Neue Heimat"

	<u>(2022)</u>	<u>2023</u>
<u>Erträge</u>		
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit (Rest)	( 146.987,68)	<u>41.960,47</u>
	(.....146.987,68)	.....41.960,47
<u>Aufwendungen</u>		
Personalaufwand und sonst. Verwaltungsaufwand (Rest)	( -180.459,02)	<u>-41.784,07</u>
	(.....-180.459,02)	.....-41.784,07
<u>Zwischenergebnis</u>	( -33.471,34)	176,40
Zinsen für Personalrückstellungen (im Finanzergebnis dargestellt)	( 33.471,34)	<u>-176,40</u>
<u>Ergebnis</u>	(.....0,00)	<u>0,00</u>

Das Ergebnis aus der Betreuung der Gesellschaft "Neue Heimat" ergibt einen Gewinn auf Grund der Weiterverrechnung von anteiligen Zinsen für Personalrückstellungen. Sonst ist das Ergebnis ausgeglichen, da exakt die angefallenen Kosten weiterverrechnet werden.

### 2) Finanzergebnis

	<u>(2022)</u>	<u>2023</u>
<u>Erträge</u>		
Erträge aus Beteiligungen	( 3.648,75)	4.666,13
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge:		
aus Guthaben bei Banken	( 3.653,06)	22.885,72
aus Forderungen und sonstige	( 45.994,06)	<u>435.424,51</u>
	(.....53.295,87)	.....462.976,36
<u>Aufwendungen</u>		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	( -57.378,34)	<u>-18.072,94</u>
	(.....-57.378,34)	.....-18.072,94
<u>Zwischenergebnis</u>	( -4.082,47)	444.903,42
Zinsen für Personalrückstellungen	( -12.943,43)	<u>176,40</u>
<u>Ergebnis vor Steuern</u>	( -17.025,90)	<u>445.079,82</u>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(.....-0,00)	<u>-0,00</u>
<u>Ergebnis nach Steuern</u>	( -17.025,90)	<u>445.079,82</u>

Das positive Finanzergebnis ist vorwiegend auf die Verzinsung des gewährten Zwischenkredites an die "Neue Heimat" zurückzuführen.

### 3) Zusammenfassung

	<u>(2022)</u>	<u>2023</u>
<b>1. operatives Ergebnis:</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	( 8.894.463,24)	7.294.352,72
b) aus der Bautätigkeit	( -474.168,08)	-118.475,52
c) aus der Baubetreuung	( -8.729,06)	-11.244,10
d) aus der Großinstandhaltung	( -24.546,84)	-50.379,15
e) aus dem Grundstücksverkehr	( 9.013.916,75)	4.420.998,27
f) aus den Ausnahmegeschäften	( -3.155,42)	0,00
g) aus der Betreuung "Neue Heimat"	( -33.471,34)	<u>176,40</u>
(Übertrag:)	(17.364.309,25)	<u>11.535.428,62</u>

	(2022)	2023
(Übertrag:)	(17.364.309,25)	11.535.428,62
<b>2. Finanzergebnis</b>	( -4.082,47)	<b>444.903,42</b>
<b>3. Ergebnis vor Steuern</b>	(17.360.226,78)	<b>11.980.332,04</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	( -1.744,00)	<b>-1.750,00</b>
<b>4. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss</b>	(17.358.482,78)	<b>11.978.582,04</b>
Zuweisung zu Gewinnrücklagen	( -2.335.206,54)	<b>-1.849.717,62</b>
<b>5. Jahresgewinn</b>	<b>(15.023.276,24)</b>	<b>10.128.864,42</b>

Die Ertragslage war im Geschäftsjahr 2023 sowohl im operativen Bereich als auch insgesamt gesehen positiv. Dieses positive Jahresergebnis resultiert im Wesentlichen aus der Hausbewirtschaftung, aus dem Verkauf von Wohnungen und aus der Verzinsung des Zwischenkredites.

Die Analyse der **Wirtschaftlichkeit** der einzelnen Tätigkeitsbereiche zeigt folgendes Bild:

Bei der eigenen Neubautätigkeit ergab sich im Jahr 2023 im Bereich der Bauverwaltung (nicht-technische Leistungen) eine Kostenbelastung des Bauvolumens von rd. 3,47 % (2022: rd. 4,05%); das entspricht einer Überschreitung des Richtsatzes (3,4 %) um 2,06 % (2022: 18,5 %).

Im Bereich der durch die Gesellschaft erbrachten technischen Leistungen ergab sich ein Kostenanfall in Höhe von rd. 2,24 % (2022: rd. 2,15 %).

Bei der Baubetreuungstätigkeit wurden im Bereich der Bauverwaltung (nicht-technische Leistungen) im Jahr 2023 und auch 2022 Leistungen in geringem Umfang erbracht.

Die Hausverwaltungstätigkeit verursachte im Geschäftsjahr 2023 - die in diesem Bereich angefallenen Verwaltungskosten (Personalaufwand und sonstiger Verwaltungsaufwand) bezogen auf die durchschnittlich verwalteten Einheiten - je Verwaltungseinheit Kosten in Höhe von € 238,56 (2022: € 189,83). Der entsprechende Richtsatz betrug - abgestimmt auf die Struktur der von der Gesellschaft verwalteten Einheiten - € 209,72 (2022: - € 195,39). Da der Kostenanfall je Verwaltungseinheit um rd. 13,75 % (2022: rd. 2,85 %) über dem Richtsatz lag, war die Wirtschaftlichkeit im Bereich der Hausverwaltungstätigkeit nicht gegeben.

Bei der Großinstandhaltung ergab sich im Bereich der Bauverwaltung eine Kostenbelastung des Großinstandhaltungsvolumens von rd. 1,53 % (2022: rd. 2,01%). Der Richtsatz für die Wirtschaftlichkeitsgrenze liegt bei 3,4 %. Die Wirtschaftlichkeit in diesem Bereich war daher gegeben. Im Bereich der durch die Gesellschaft erbrachten technischen Leistungen ergab sich ein Kostenanfall in Höhe von rd. 4,14 % (2022: rd. 2,69 %).

Eine weitere Kennziffer in Bezug auf die operative Leistungserbringung der Gesellschaft ist der „Verwaltungskostendeckungsgrad“ (VKD). Diese Kennzahl zeigt, wie hoch die für die Unternehmenssteuerung relevanten operativen Verwaltungserlöse (unter Einbeziehung eines durch den Verkaufserfolg gedeckten 3 %-igen Kostenersatzes) in Prozent der operativen Verwaltungsaufwendungen in den Leistungsbereichen der Gesellschaft sind und gibt somit Auskunft über den operativen Erfolg des Unternehmens aus einer Gesamtsicht. Dabei gilt: VKD > 100 % = Gewinn, VKD < 100 % = Verlust. Für 2023 errechnet sich ein Verwaltungskostendeckungsgrad von 94,26 % (2022: 118,44 %).

Somit reichten die operativen Verwaltungserlöse erstmalig nicht aus, um die angefallenen operativen Verwaltungsaufwendungen abzudecken. Ein Faktor dafür ist die Abhängigkeit des Bauvolumens von der sehr geringen Anzahl der in Wien umsetzbaren Projekte.

Mit dem BGBl. I Nr. 85/2019 wurde normiert, dass auf gemeinnützige Bauvereinigungen die §§ 22 Abs. 1 Z.1, 23 und 24 Unternehmensreorganisationsgesetz, BGBl. I Nr. 114/1997, nicht anzuwenden sind. In Analogie zu diesen Bestimmungen werden die betreffenden Kennzahlen aber weiterhin berechnet und ergeben für das Abschlussjahr 2023 folgende Werte:

Die **Eigenmittelquote** (Berechnung der Kennzahl nach § 23 URG) beträgt zum 31.12.2023 rd. 35 % (Vorjahr: rd. 34 %). Der Sollwert für die Eigenmittelquote gemäß § 22 URG beträgt mindestens 8 %. Die **fiktive Schuldentilgungsdauer** (Kennzahl nach § 24 URG) beträgt 19 Jahre (Vorjahr: 24,4 Jahre). Die gesetzlich vorgesehene Obergrenze für die fiktive Schuldentilgungsdauer beträgt 15 Jahre.

#### **cb) Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren (einschließlich Umwelt- und Arbeitnehmerbelange)**

Hinsichtlich des Leistungsvolumens in den Bereichen Grundstücksverkehr, Neubau-, Baubetreuungs-, Sanierungs- und Verwaltungstätigkeit wird auf die Ausführungen zum Geschäftsverlauf im Abschnitt 1. a) verwiesen.

Die Anzahl der von der Gesellschaft registrierten Beschwerden bewegt sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Im Regelfall läuft das Beschwerdemanagement über die Mitarbeiter der Hausverwaltung. Durch die regelmäßigen guten Kontakte gelingt in der überwiegenden Anzahl der Fälle eine rasche und für den Mieter bzw. Eigentümer zufriedenstellende Lösung der herangetragenen Anliegen.

Die laufende Instandhaltungstätigkeit wird durch Hausbesorger bzw. Hausbetreuer bzw. durch die zuständigen Hausverwalter veranlasst, wobei im Vordergrund eine für den Wohnungsnutzer kostengünstige und rasche Bearbeitung der Instandhaltungsfälle steht.

## **2. Bericht über die voraussichtliche Entwicklung und die Risiken des Unternehmens**

### **a) Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens**

Im Bereich der Hausverwaltungstätigkeit sind die angefallenen Verwaltungskosten durch die möglichen Einhebungen von Verwaltungskostenzuschlägen nicht gedeckt.

Das Neubauvolumen bewegte sich auf einem gegenüber 2022 reduziertem Niveau. Für 2024 sollten sich die Volumina auf etwa demselben Niveau wie 2023 stabilisieren, ab 2025 jedoch wieder deutlich erhöhen

Im Berichtsjahr konnten insgesamt für die Bauverwaltung und für die technischen Leistungen zusammen über den Referenzwerten liegende Erträge erzielt werden. Sabine

Durch das bereits in Bau befindliche Objekt, durch die in den nächsten beiden Jahren neu zu beginnenden (teilweise geförderten) Wohnbauten sowie weiterer, derzeit noch in Bauvorbereitung befindlicher Projekte, wird für die Neubautätigkeit der Jahre 2024 - 2026 ein ausreichend großes Volumen sichergestellt. Die generelle Kostenentwicklung der Baupreise zusammen mit der aktuellen Zinssatzentwicklung führt aber zu ständigen Evaluierungen der damit erwarteten Mietkonditionen. Positiv wirkt hier eine verbesserte Dotierung der Wiener Wohnbauförderung ab Okt. 2023, welche für sämtliche noch nicht zugesicherte Projekte anzuwenden ist.

Unter ständiger Beobachtung der weiteren Markt- und Stadtentwicklung, von künftigen Umwidmungsverfahren und der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung wird die Gesellschaft auch künftig geeignete Grundstücke bzw. Baurechte in entsprechenden Lagen erwerben, um eine wirtschaftlich zufrieden stellende Entwicklung der Bautätigkeit abzusichern. Da der gewerbliche Markt in Wien nunmehr ins Stocken geraten ist, liegt auch ein Fokus auf den möglichen Erwerb solcher Liegenschaften, bevorzugter Weise mit aufrechter Wohnwidmung.

Unverändert bleibt dabei aber ein Fokus auf möglichen Restriktionen und Auflagen im Bereich des Naturschutzrechts sowie im Bereich der Bodenversiegelung. Neu auf der Agenda ist das Anfang 2023 verschärfte UVP-Verfahrensrecht mit deutlich herabgesetzten Schwellenwerten, was im Anlassfall durch eine Einzelfallprüfung zu erledigen ist.

Auf Grund der wirtschaftlichen Gegebenheiten und der guten Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft ist auch in nächster Zukunft mit positiven Jahresergebnissen zu rechnen.

Da die fertiggestellten Wohnungen bisher überwiegend problemlos verwertet werden konnten, kann die Lage am Mietwohnungsmarkt von der Nachfrageseite her gesehen weiter als zufrieden stellend beurteilt werden.

Verwaltungsabgaben aus dem eigenen Objektbestand sind nicht geplant; die künftigen Zugänge durch Fertigstellungen eigener Neubauten im alleinigen Eigentum werden stets selbstverwaltet. Die Verwaltung bei (einigen wenigen) Gemeinschaftsprojekten mit anderen Bauträgern wird individuell geregelt, wobei hier bis 2026 keine konkreten Anlassfälle anstehen.

Im Bereich Rechnungswesen wurde 2023 bedingt durch die Pensionierung von langjährigen Mitarbeitern und der unerwartet hohen Fluktuation des Mitarbeiterstandes eine Neuorganisation in vielen essentiellen Bereichen durchgeführt. Mit 1. Qu. 2024 konnten die wesentlichen Bereiche wieder vollumfänglich abgedeckt und Rückstände bzw. Verzögerungen in der Abarbeitung der Geschäftsfälle weitgehend aufgeholt werden. Die weitere interne Organisation insbesondere im Zusammenhang mit der Jahresabschlussvorbereitung- und erstellung erfährt laufend Optimierungen.

## **b) Wesentliche Risiken und Ungewissheiten**

### **ba) Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten**

Finanzinstrumente werden vor allem zur Finanzierung des zu vermietenden Sachanlagevermögens (Wohngebäude, unternehmenseigenes Miteigentum und nicht abgerechnete Bauten) eingesetzt.

Diese Finanzierungen umfassen vor allem langfristige, verzinsliche Darlehen zur Baukostenfinanzierung und Sanierungsdarlehen (ausgewiesen in den Bilanzposten „Darlehen zur Baukostenfinanzierung“, „Darlehen sonstiger Art“) und nicht verzinsliche Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber für Grundstücks- und Baukosten.

Finanzielle Vermögenswerte betreffen vor allem Beteiligungen, Forderungen und Verrechnungen sowie Guthaben bei Kreditinstituten.

Derivative Finanzinstrumente wurden im Geschäftsjahr 2023 nicht eingesetzt.

Preisänderungsrisiken betreffen vor allem das Zinsänderungsrisiko der Darlehen zur Baukosten- und Sanierungsfinanzierung. Dieses ergibt sich daraus, als die Darlehen variabel verzinst aufgenommen werden.

Aufgrund der einschlägigen Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 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 Leerstellungen von Relevanz.

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

Ausfallsrisiken betreffen die in der Bilanz ausgewiesenen Forderungen und Verrechnungen und Guthaben bei Kreditinstituten und bestehen im Wesentlichen im Ausmaß der bilanzierten Werte. Die Wahrscheinlichkeit eines vollständigen Forderungsausfalls kann jedoch auf Grund der Tatsache, dass die Forderungen im Regelfall aus vielen Einzelposten bestehen, als gering angesehen werden.

Im Bereich der Forderungen ist ein Mahnwesen eingerichtet, welches auch die Betreuung der Forderungen durch einen Rechtsanwalt vorsieht. Erkennbare Ausfallsrisiken sind im Jahresabschluss durch die Bildung von Wertberichtigungen voll berücksichtigt.

Liquiditätsrisiken bestehen in branchenüblicher Weise insofern, als die aus langfristigen Finanzierungen fälligen Annuitäten im Fall von Leerstehungen 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 finanziert werden können.

Die im Mietentgelt für den gesellschafts-eigenen Wohnungsbestand kalkulierbare Rücklagenkomponente konnte im Jahr 2023 die strukturellen Leerstehungskosten und Mietausfälle (ohne Fluktuationen und ohne beabsichtigte Leerstehungen) abdecken. 2024 konnte das Risiko aus Geschäftslokalleerständen durch Vermietung und teilweise Verkauf deutlich reduziert werden.

Cashflow Risiken ergeben sich bei variabel verzinsten Darlehen aus der Tatsache, dass Zinsanpassungen zu Änderungen der Höhe der vorgeschriebenen Annuitäten führen können. Dies war durch den historisch raschen Zinsanstieg bis zum 3. Qu. 2023 der Fall. Durch die in Wien gemäß Wohnbauförderung vorgesehene Indexierung nach Verbraucherpreis ergeben sich Steigerungen, welche durch Vereinbarungen mit den Banken nicht in voller Höhe ausgenutzt werden. Dadurch konnte das Risiko von Leerständen minimiert und Mietausfälle reduziert werden. Ab dem 2. Halbjahr 2024 sind die Zinsen durchwegs wieder im Sinken begriffen. In NÖ bestehende Finanzierungen waren nur sehr punktuell von den Zinsanstiegen betroffen, da die Objekte größtenteils keiner Bankfinanzierung mehr bedurften.

## **bb) Risikoberichterstattung zu sonstigen Risiken**

Bei der Neubautätigkeit ergeben sich bei künftigen Wohnprojekten in Wien Bauverzögerungen, die aber überwiegend nicht im Einflussbereich der Gesellschaft liegen (geänderte Umweltgesetzgebung). Nach derzeitiger Einschätzung wird das von 2021-2023 massiv gestiegene Baukostenniveau nur dort zurückgehen, wo in einer konkreten Ausschreibungssituation ein Anbieter bereit ist, zugunsten seiner Kapazitätsauslastung geringere Margen zu akzeptieren, da im Bereich Lohnkosten nach wie vor Aufwärtstendenzen bestehen. Die Volatilität auf vielen Teilmärkten und in der europäischen Gesamtsituation der Inflationsentwicklung hat zwar deutlich abgenommen und nähert sich wieder dem von der EZB verfolgten Inflationsziel von 2% p.a., jedoch können weitere exogene Schocks jederzeit zu Verwerfungen, insbesondere am Energiemarkt oder im multilateralen Handel führen.

Bei einigen seit längerem bezogenen Wohnobjekten, die sich bereits außerhalb der Gewährleistungspflicht befinden, waren Mängel aufgetaucht. Beispielsweise traten bei manchen Garagenflächen auf Grund des auf den Straßen verwendeten Streumaterials schneller als erwartet Abnutzungserscheinungen bzw. Schäden auf. Die Ausbesserung dieser Schäden erfolgt nach individuellen Sanierungskonzepten, wobei die anfallenden Kosten in der Regel über den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag oder im Rahmen der mittlerweile bestehenden Wohnungseigentümergeinschaften abgerechnet werden können.

Die langfristigen Finanzierungsbedingungen für die eigenen Wohnbauvorhaben sind im Berichtsjahr drastisch angestiegen, konnten aber für das konkret in baubefindliche Objekt 22., Grete-Zimmer-Gasse zu Beginn 2023 noch auf vergleichsweise niedriger Basis mit Zinsabsicherung fast auf Laufzeitdauer gehalten werden, wodurch die ab dem 2. Qu. 2024 erfolgte Verwertung bereits fast vollständig erfolgreich abgeschlossen werden konnte.

Für die notwendige Bonität eines gemeinnützigen Wohnbauträgers sind sowohl ein hohes Ausmaß an Eigenkapital als auch ein hoher Wohnungsbestand ausschlaggebend. Beides ist auf Grund der wirtschaftlichen Situation für die GEWOG gegeben. In 2023 waren deutlich weniger Geschäftsvorgänge bedingt durch die schwierigere Finanzierungssituation der Privaten zu verzeichnen. Dieser Trend setzt sich auch 2024 fort.

Strukturveränderungen in der Wohnungsnachfrage, besonders in bestimmten ländlichen Regionen, könnten den Wert von Liegenschaften im Unternehmensbestand beeinflussen. Derzeit gibt es aber außerhalb von Wien keinen unbebauten Grundstücksbestand mehr.

Baugrund- und Baumängel stellen ein systemimmanentes Risiko dar. Durch die sorgfältige Auswahl der Liegenschaften und der mit der Bauausführung beauftragten Bauunternehmen sowie durch die Kontrolle der Bauabwicklung wird diesem Risiko begegnet.

### **3. Bericht über die Forschung und Entwicklung**

Aufgrund der Tätigkeit des Unternehmens im geförderten Wohnbau und in der Verwaltung der eigenen Bestände wird keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeit ausgeübt. Es gibt lediglich Themenschwerpunkte wie etwa Holzbau, welche zusätzlich ab 2024 gesetzt werden bzw. in der Konzeptionsphase auch ein Projekt mit der Verwendung von Lehmanteilen besteht.

Wien, am 29.11.2024

Die Geschäftsführerin / die Geschäftsführer:



Ingeborg Skerjanz



Mag. Heinz Honas



Ing. Christian Wieseneder

**144 B. Bestätigungsvermerk****Bericht zum Jahresabschluss****Prüfungsurteil**

Ich habe den Jahresabschluss der GEWOG Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft m.b.H., Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2023, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach meiner Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31.12.2023 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und § 23 Abs 2 und 4 WGG.

**Grundlage für das Prüfungsurteil**

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

**Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss**

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

**Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

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

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

Darüber hinaus gilt:

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

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

**Bericht zum Lagebericht**

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

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

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

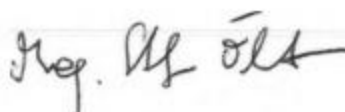
**Urteil**

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

**Erklärung**

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

Wien, 17.02.2025



Mag. Stefan Ölzant  
Verbandsprüfer

Eine von den gesetzlichen Vorschriften abweichende Veröffentlichung und Vervielfältigung des Jahresabschlusses iSd § 281 Abs 2 UGB in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form unter Beifügung meines Bestätigungsvermerks ist nicht zulässig. Im Fall des bloßen Hinweises auf meine Prüfung bedarf dies einer vorherigen schriftlichen Zustimmung des Revisionsverbandes.



# PROTOKOLL

der außerordentlichen Generalversammlung der GEWOG, Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft m.b.H, stattgefunden am Mittwoch, den 26. März 2025 um 15:30 Uhr, in den Räumen der GEWOG, 1170 Wien, Hernalser Gürtel 1

## Anwesende:

### 1.) Vom Aufsichtsrat:

Herr **Dr. Christian FÖLZER** als Vorsitzender des Aufsichtsrates

### 2.) Die Gesellschafter:

a) Herr **Mag. Herbert AUFNER**

ausgewiesener Vertreter des **Sozialwerk Bau-Holz** (online)

b) Herr **Obmann Othmar DANNINGER**

ausgewiesener Vertreter des **Sozialwerk Bau-Holz**

c) Herr **DI Markus SCHWIMANN, MBA, LL.M.** mit Vollmacht ausgewiesener

Vertreter der **BA-CA Markets & Investment Beteiligung Ges.m.b.H.** (online)

d) Herr **Ing. Christian WIESENER** vertritt als Geschäftsführer die

**"Neue Heimat" Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft,  
Ges.m.b.H.**

e) Frau **Ingeborg SKERJANZ** vertritt als Geschäftsführerin die

**"Neue Heimat" Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft,  
Ges.m.b.H.**

f) Herr **Mag. Heinz HONAS** vertritt als Geschäftsführer die

**"Neue Heimat" Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft,  
Ges.m.b.H.**

### 3.) Von der Geschäftsführung:

Herr **Ing. Christian WIESENER**

Frau **Ingeborg SKERJANZ**

Herr **Mag. Heinz HONAS**

### 4.) Gäste

Frau **Elmedina HAMZIC, LL.B.**

Herr **Wolfgang Birbamer**

### 5.) Entschuldigt:

Herr **Mag. Karl WURM**

**Vertreter des Revisionsverbandes**



### Zu Tagesordnungspunkt 1):

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Herr Dr. Christian FÖLZER, eröffnet um 15:15 Uhr die Sitzung. Er begrüßt die Anwesenden und stellt die im Sinne des Gesellschaftsvertrages ordnungsgemäße Einberufung der Generalversammlung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Den gesetzlichen Bestimmungen gemäß wurde als Aufsichtsbehörde das Amt der Wiener Landesregierung – MA 50 eingeladen.

Der Revisionsverband hat sich mit E-Mail vom 11.03.2025 entschuldigt.

Der Vorsitzende ernennt Hrn. Ing. Wieseneder zum Schriftführer und gibt die weitere Tagesordnung bekannt:

- 2) **Genehmigung der Tagesordnung**
- 3) **Protokoll**
- 4) **Behandlung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023**  
**Berichte zum Jahresabschluss 2023**
  - a) Bericht des Aufsichtsrates
- 5) **Beschlussfassung über die endgültige Genehmigung der Bilanz sowie der Gewinnverwendung und des Berichtes über das Geschäftsjahr 2023**
- 6) **Beschlussfassung über die Vorlage des Prüfungsberichtes Nr. 12.598 vom 17.02.2025 des Revisionsverbandes über die Prüfung der Bilanz für das Geschäftsjahr 2023**
- 7) **Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates**
- 8) **Allfälliges**

### Zu Tagesordnungspunkt 2)

Die Anwesenden genehmigen die Tagesordnung gemäß Einladung.

### Zu Tagesordnungspunkt 3)

Das Protokoll der letzten Sitzung vom 12.12.2024 wurde den Eigentümern am 13.02.2025 übermittelt und wird in der vorliegenden Form zur Kenntnis genommen und einstimmig genehmigt.



#### Zu Tagesordnungspunkt 4a)

Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2023 aufgrund der in den Sitzungen von der Geschäftsführung über den Gang der Geschäfte erstatteten Berichte, sowie durch persönliche Fühlungnahme die Tätigkeit der Geschäftsführung überwacht und dessen Maßnahmen gutgeheißen.

Der Aufsichtsrat hat sich in der vorhergehenden Sitzung eingehend mit dem Jahresabschluss 2023 sowie mit dem Vorschlag der Gewinnverwendung befasst und diesen genehmigt. Er empfiehlt beides der Generalversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

**Die Generalversammlung nimmt den Bericht zur Kenntnis und beschließt einstimmig.**

#### Zu Tagesordnungspunkt 5)

Die Geschäftsführung ersucht die Generalversammlung die endgültige Beschlussfassung des Jahresabschlusses und Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2023.

Weiters ersucht die Geschäftsführung die unten angeführte Dividendenausschüttung in der Höhe von 15.260,64 € zu beschließen.

### Jahresabschluss 2023 GEWOG

#### Vorschlag der Geschäftsführung über die Ergebnisverwendung

Der Jahresabschluss 2023 schließt mit einem

Bilanzgewinn von .....	€	25.152.140,66
abzügl. des Gewinnvortrages aus dem Vorjahr, .....	€	- 15.023.276,24
das ergibt einen Jahresgewinn von .....	€	10.128.864,42

Die Geschäftsführung schlägt der Generalversammlung  
zur Beschlussfassung vor:



Der Jahresgewinn für das Geschäftsjahr 2023, im Betrage von..... € 10.128.864,42  
ist wie folgt zu verwenden:

Die Gesellschafter können eine 3,5 %-ige Dividende des bareingezahlten Stammkapitals für das Jahr 2023, d.s. .... € 15.260,64

für sich in Anspruch nehmen.

Der sodann verbleibende restliche Gewinn von..... € 10.113.603,78  
ist den „anderen“ Rücklagen zuzuweisen.

**Die Generalversammlung beschließt einstimmig.**

**Zu Tagesordnungspunkt 6)**

Der Vorsitzende erteilt Hrn. Mag. Honas das Wort und dieser berichtet, dass der vorliegende Prüfungsbericht Nr. 12.598 vom 17.02.2025 des Revisionsverbandes betreffend die Prüfung für das Geschäftsjahr 2023 im Prüfungsausschuss vom 17.02.2025 im Rahmen der Schlussbesprechung behandelt wurde.

Der Vorsitzende dankt für den Bericht und stellt den Antrag, den Prüfungsbericht zu beschließen.

**Die Generalversammlung beschließt einstimmig den Prüfungsbericht.**

**Zu Tagesordnungspunkt 7)**

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates stellt den Antrag der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat die Entlastung für das Geschäftsjahr 2023 zu erteilen.

**Die Gesellschafter erteilen der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat einstimmig die Entlastung für das Geschäftsjahr 2023.**



**Zu Tagesordnungspunkt 8):**

Herr Dr. Fölzer dankt den Anwesenden für die Teilnahme an der heutigen Sitzung.

Es folgen keine weiteren Wortmeldungen.

Die Sitzung schließt um 15:25 Uhr.

Vorsitzender

Schriftführer