



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 375315i

FIRMA

WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH

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

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung groß

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

08.10.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: cf73800d9546f646657e02f25e66d1e7

Mag. (FH) Franz Doppler, geb 29.05.1978

am 07.10.2025

Dr. Andreas Mauler, geb 01.04.1960

am 07.10.2025

Hinweis zum Bestätigungsvermerk

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

Bilanz

	in EUR	Vorjahr in EUR
AKTIVA	57.291.143,13	57.223.207,02
Anlagevermögen	52.446.587,42	53.604.560,42
Finanzanlagen	52.446.587,42	53.604.560,42
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	27.285.051,30	27.573.553,69
sonstige Ausleihungen	25.161.536,12	26.031.006,73
Umlaufvermögen	4.729.270,91	3.488.736,60
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	26.715,43	116,60
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	116,60
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	26.715,43	0,00
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	4.702.555,48	3.488.620,00
Rechnungsabgrenzungsposten	8.000,00	8.000,00
Aktive latente Steuern	107.284,80	121.910,00
PASSIVA	57.291.143,13	57.223.207,02
Eigenkapital	1.983.954,05	1.914.972,68
eingefordertes Stammkapital	1.000.000,00	1.000.000,00
Stammkapital	1.000.000,00	1.000.000,00
davon eingezahlt	1.000.000,00	1.000.000,00
Gewinnrücklagen	100.000,00	100.000,00
gesetzliche Rücklage	100.000,00	100.000,00
Bilanzgewinn	883.954,05	814.972,68
davon Gewinnvortrag	814.972,68	787.861,54
Rückstellungen	14.163,00	12.600,00
Steuerrückstellungen	933,00	0,00
sonstige Rückstellungen	13.230,00	12.600,00
Verbindlichkeiten	55.293.026,08	55.295.634,34
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	20.293.026,08	295.634,34
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	35.000.000,00	55.000.000,00
Anleihen	55.000.000,00	55.000.000,00
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	20.000.000,00	0,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	35.000.000,00	55.000.000,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	435,75	3.044,01
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	435,75	3.044,01
sonstige Verbindlichkeiten	292.590,33	292.590,33
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	292.590,33	292.590,33

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in EUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

sonstige betriebliche Aufwendungen	-53.063,66	-57.651,25
Zwischensumme - Betriebserfolg	-53.063,66	-57.651,25
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.394.960,92	1.427.751,48
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	113.142,31	43.382,11
davon aus verbundenen Unternehmen	19.635,00	22.021,68
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.370.000,00	-1.370.000,00
Zwischensumme - Finanzerfolg	138.103,23	101.133,59
Ergebnis vor Steuern	85.039,57	43.482,34
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-16.058,20	-16.371,20
Ergebnis nach Steuern	68.981,37	27.111,14
JAHRESÜBERSCHUSS	68.981,37	27.111,14
GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR	814.972,68	787.861,54
BILANZGEWINN	883.954,05	814.972,68

Anlagenspiegel

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.01.2024	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2024	
Anlagevermögen	53.604.560,42	0,00	0,00	0,00	1.157.973,00	52.446.587,42	
Finanzanlagen	53.604.560,42	0,00	0,00	0,00	1.157.973,00	52.446.587,42	
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	27.573.553,69	0,00	0,00	0,00	288.502,39	27.285.051,30	
sonstige Ausleihungen	26.031.006,73	0,00	0,00	0,00	869.470,61	25.161.536,12	

Anlagenpiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	0,00	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00
sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00

Anlagenpiegel

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.2024
Anlagevermögen	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00
sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00

Anlagenspiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
Anlagevermögen	53.604.560,42	52.446.587,42
Finanzanlagen	53.604.560,42	52.446.587,42
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	27.573.553,69	27.285.051,30
sonstige Ausleihungen	26.031.006,73	25.161.536,12

Anhang des Jahresabschlusses 2024

der

WOFIN
Wohnungsfinanzierungs
GmbH

1. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1.1. Allgemeine Grundsätze

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

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

Bei der WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH handelt es sich um ein Unternehmen von öffentlichem Interesse gemäß § 189a UGB. Aus diesem Grund ist die Gesellschaft gemäß § 221 Abs. 3 UGB als eine große Kapitalgesellschaft einzustufen.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

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

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

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird mit dem Gesamtkostenverfahren erstellt. Die Gliederung der GuV erfolgt jedoch nicht nach § 231 UGB und weicht gemäß § 223 Abs. 8 UGB davon ab. Die Abweichung begründet sich aufgrund der reinen Finanzierungstätigkeit der Gesellschaft.

Soweit auf die gemäß Rechnungslegungsvorschriften vorgegebenen Anhangangaben keine entsprechenden Sachverhalte zutrafen, wurde auf die Anführung von Leerposten verzichtet.

Der Jahresabschluss enthält keine Posten in Fremdwährungen.

1.2. Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wird mit Anschaffungskosten bewertet. Bei nachhaltigen und wesentlichen Wertminderungen werden niedrigere beizulegende Werte angesetzt.

1.3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

1.4. Aktive latente Steuern

Aktive latente Steuern werden auf Differenzen, die zwischen den unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten bestehen, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen, angesetzt. Aktive latente Steuern für steuerliche Verlustvorträge werden nicht gebildet.

1.5. Rückstellungen

Rückstellungen sind in der Höhe angesetzt, wie sie nach vernünftiger unternehmerischer Beurteilung notwendig sind.

1.6. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

1.6.1. Anleihe

Die WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH emittierte im Jahre 2013 eine erstrangige besicherte 12-jährige Anleihe in Höhe von EUR 20.000.000,00. Die Anleihe wird im Jahr 2025 fällig und verzinst sich jährlich mit einem festen Kupon von 3,0 %.

Die WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH hat im Jahre 2015 eine erstrangige besicherte 20-jährige Anleihe in Höhe von EUR 35.000.000,00 im amtlichen Handel der Wiener Börse ausgegeben. Die Anleihe wird im Jahr 2035 fällig und verzinst sich jährlich mit einem festen Kupon von 2,2 %.

1.7. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

1.8. Auswirkungen des Klimawandels

Der Klimawandel beeinflusst die Werthaltigkeit der Vermögensgegenstände nicht.

2. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ

2.1. Finanzanlagen

Die WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH ist im Bereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus tätig und ist eine reine Finanzierungsgesellschaft. Die Geschäftstätigkeit besteht in der Aufnahme von Darlehen, Ausgabe von Anleihen sowie der Weitergabe in Form von Ausleihungen an verbundene und nicht verbundene Unternehmen des Sozialbau-Verbundes.

Die Konditionen von Zinssätzen bei aufgenommenen Darlehen werden mit risikokonformen bzw. marktüblichen Aufschlägen an die Darlehensnehmer weitergegeben. Bei der Ausgabe der Anleihen im Jahr 2013 und 2015 wurden die Zinssätze mit einem kostendeckenden Zinssatz (Kupon und kostendeckender Zinsaufschlag) an die Darlehensnehmer weitergegeben.

Aufgliederung (in EUR):

		lt. Bilanz	Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2024	27.285.051,30	5.665.051,30	21.620.000,00
	Vorjahr	27.573.553,69	288.502,39	27.285.051,30
SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft	2024	6.485.051,30	5.665.051,30	820.000,00
	Vorjahr	6.773.553,69	288.502,39	6.485.051,30
URBANBAU Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungs Ges.m.b.H.	2024	2.450.000,00	0,00	2.450.000,00
	Vorjahr	2.450.000,00	0,00	2.450.000,00
NEULAND gemeinnützige Wohnbau- Gesellschaft m.b.H.	2024	18.350.000,00	0,00	18.350.000,00
	Vorjahr	18.350.000,00	0,00	18.350.000,00
2. sonstige Ausleihungen	2024	25.161.536,12	12.537.536,12	12.624.000,00
	Vorjahr	26.031.006,73	869.470,61	25.161.536,12
VOLKSBAU gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.	2024	7.055.119,97	4.731.119,97	2.324.000,00
	Vorjahr	7.390.270,14	335.150,17	7.055.119,97
FAMILIE gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.	2024	6.900.000,00	0,00	6.900.000,00
	Vorjahr	6.900.000,00	0,00	6.900.000,00
WOHNBAU gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.	2024	11.206.416,15	7.806.416,15	3.400.000,00
	Vorjahr	11.740.736,59	534.320,44	11.206.416,15

2.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen im Vorjahr zur Gänze sonstige Forderungen.

Im Posten sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände sind 26.403,43 Erträge (VJ EUR 0,00) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

2.3. aktive latente Steuern

Latente Steuerschulden und Steueransprüche werden auf Basis der erwarteten Steuersätze ermittelt, die im Zeitpunkt der Erfüllung der Steuerbelastung oder -entlastung voraussichtlich Geltung haben werden.

Zwischen den unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen bestehen folgende Unterschiedsbeträge bzw. Steuerlatenzen:

Aufgliederung:

		Aktiv	Passiv	Bewegungen
Geldbeschaffungskosten (ARA)	2024	466.455,68	0,00	-63.587,81
	Vorjahr	530.043,49	0,00	-63.587,81
Summe der Unterschiedsbeträge	2024	466.455,68	0,00	-63.587,81
	Vorjahr	530.043,49	0,00	-63.587,81
aktive latente Steuerabgrenzung 23 % (VJ 23%)	2024	107.284,80	0,00	-14.625,20
	Vorjahr	121.910,00	0,00	-14.625,20
latenter Steueraufwand (-) / Steuerertrag (+)	2024	-14.625,20	0,00	-14.625,20
	Vorjahr	-14.625,20	0,00	-14.625,20

2.4. Eigenkapital

Das Stammkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 1.000.000,00 wurde bar vom 100 %igen Gesellschafter, der Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungs Ges.m.b.H. einbezahlt.

2.5. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen Rückstellungen für Prüfungskosten in Höhe von rd. EUR 13.230,00 (VJ EUR 12.600,00).

2.6. Verbindlichkeiten

Aufgliederung:

		lt. Bilanz	Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren
1. Anleihe	2024	55.000.000,00	35.000.000,00
	Vorjahr	55.000.000,00	35.000.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2024	435,75	0,00
	Vorjahr	3.044,01	0,00
3. sonstige Verbindlichkeiten	2024	292.590,33	0,00
	Vorjahr	292.590,33	0,00
gesamt laufendes Jahr		55.293.026,08	35.000.000,00
gesamt Vorjahr		55.295.634,34	35.000.000,00

Die im Jahr 2013 emittierte Anleihe in Höhe von EUR 20.000.000,00 ist durch Pfandrechte auf folgende 4 Liegenschaften besichert:

- Sonnwendgasse 25, 1100 Wien, EZ 3612, VOLKSBAU gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. in Höhe von EUR 6.300.000,00
- Hackergasse 7, 1100 Wien, EZ 3609, SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft in Höhe von EUR 5.600.000,00
- Grellgasse 9, 1210 Wien, EZ 6683, WOHNBAU gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. in Höhe von EUR 4.300.000,00
- Überfuhrstraße 65, 1210 Wien, EZ 1030, WOHNBAU gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. in Höhe von EUR 3.800.000,00

Die im Jahr 2015 emittierte Anleihe in Höhe von EUR 35.000.000,00 ist durch Singular- bzw. Simultanhypothek auf folgende 16 Liegenschaften besichert:

- Singularhypothek SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft in Höhe von EUR 850.000,00 für: Wilhelminenstraße 23, 1160 Wien, EZ 1849
- Simultanhypothek für URBANBAU gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H in Höhe von EUR 2.600.000,00 für: Grüngasse 29, 1050 Wien, EZ 370; Hormayrgasse 18, 1170 Wien, EZ 840; Maroltingergasse 90, 1160 Wien, EZ 1827
- Singularhypothek VOLKSBAU gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. in Höhe von EUR 2.350.000,00 für: Amalienstraße 34A-34B, 1130 Wien, EZ 1827
- Simultanhypothek für WOHNBAU gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. in Höhe von EUR 3.550.000,00 für: Pfarwiesengasse 11A, 1190 Wien, EZ 271; Ruthgasse 11, 1190 Wien, EZ 208
- Simultanhypothek für FAMILIE gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. in Höhe von EUR 6.900.000,00 für: Schmidgunstgasse 18, 1110 Wien, EZ 45; Humboldtgasse 33, 1100 Wien, EZ 3412
- Simultanhypothek für NEULAND gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H. in Höhe von EUR 18.750.000,00 für: Endressstraße 11, 1230 Wien, EZ 238; Zeilergasse 4, 1170 Wien, EZ 465; Serravagasse 1F, 1140 Wien, EZ 172; Böcklinstraße 24, 1020 Wien, EZ 5824; Binagasse 13-15, 1230 Wien, EZ 5713; Salzwiesengasse 40, 1140 Wien, EZ 417; Gugitzgasse 8, 1190 Wien, EZ 1444

In den Posten sonstige Verbindlichkeiten sind Aufwendungen iHv EUR 292.583,33 (VJ EUR 292.583,33) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Es besteht außerdem eine sicherungsweise Abtretung von Mieten- bzw. Nutzungsentgelten von SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft, URBANBAU gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H., NEULAND gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H., VOLKSBAU gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H., FAMILIE gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. und WOHNBAU gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.

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

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

2.8. Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet.

3. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**3.1. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens**

Im Geschäftsjahr 2024 wurden Zinsen in Höhe von EUR 691.459,89 (VJ EUR 699.549,93) aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen erwirtschaftet. Aus Ausleihungen an sonstige Unternehmen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr EUR 703.501,03 (VJ EUR 728.201,55) an Erträgen erlangt. Sämtliche Erträge wurden in Österreich generiert.

3.2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aufgliederung:

		lt. GuV
Anleihe - Kupons	2024	1.370.000,00
	Vorjahr	1.370.000,00
gesamt laufendes Jahr		1.370.000,00
gesamt Vorjahr		1.370.000,00

3.3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Aufgliederung:

		lt. GuV
Kosten Fremdverwaltung	2024	21.679,39
	Vorjahr	25.006,46
Rechts- und Beratungsaufwand, Prüfungskosten	2024	21.999,61
	Vorjahr	19.575,65
sonstige Kosten	2024	9.384,66
	Vorjahr	13.069,14
gesamt laufendes Jahr		53.063,66
gesamt Vorjahr		57.651,25

3.3.1. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Für den Abschlussprüfer fielen im abgelaufenen Geschäftsjahr EUR 19.734,00 (VJ EUR 16.749,00) an Aufwendungen an. Hiervon betreffen EUR 6.504,00 das Vorjahr.

Aufgliederung:

		lt. GuV
Jahresabschluss	2024	19.734,00
	Vorjahr	16.749,00
gesamt laufendes Jahr		19.734,00
gesamt Vorjahr		16.749,00

4. SONSTIGE ANGABEN**4.1. Vorschlag zur Verwendung des Ergebnisses**

Die Geschäftsführung schlägt vor vom Bilanzgewinn des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 883.954,05 einen Betrag in Höhe von EUR 0,00 als Gewinnausschüttung an die URBANBAU Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H. auszuzahlen und den Rest in Höhe von EUR 883.954,05 auf neue Rechnung vorzutragen.

4.2. Wesentliche Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

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

4.3. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr oblag die Geschäftsführung

Herrn Mag. (FH) Franz Doppler
Herrn Dr. Andreas Mauler

Der Aufsichtsrat setzte sich im Jahr 2024 aus folgenden Personen zusammen:

Herr Ernst Bach, Vorsitzender des Aufsichtsrates
Frau Mag. (FH) Andrea Washietl, stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates
Herr Bmstr. Ing. Johann Stangl, Schriftführer
Frau DI Andrea Steiner

Im Geschäftsjahr waren analog zum Vorjahr keine Arbeitnehmer beschäftigt.

Die Geschäftsführer der WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH sind bei der SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft angestellt und erhalten von der WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH direkt keine Gehälter.

Die Geschäftsführung erhielt für die Tätigkeit im Geschäftsjahr 2024 Bezüge iHv insgesamt EUR 6.469,71 (VJ EUR 5.963,89) von der SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft.

An die Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates wurden keine Vorschüsse und Kredite gewährt. Es wurden auch keine Haftungsverhältnisse für die Geschäftsführung eingegangen.

4.4. Konzernverhältnisse

Die URBANBAU Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H mit Sitz in 1070 Wien, Lindengasse 55, ist zu 100 % beteiligt. An dieser ist wiederum die SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft mehrheitlich beteiligt.

Die WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH wird in den Konzernabschluss der SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft einbezogen. Der offengelegte Konzernabschluss liegt in den Geschäftsräumen dieses Unternehmens in 1070 Wien, Lindengasse 55, auf.

Für die verbundenen Unternehmen werden folgende Dienstleistungen erbracht:

- Zusammenführung verschiedener Finanzierungsformen zur Zurverfügungstellung von Langfristfinanzierungen

Die SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft übernimmt die gänzliche operative Betreuung sowie strategische Steuerung der WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH. Die Betreuungskosten betragen im Geschäftsjahr 2024 EUR 20.865,13 (VJ EUR 24.326,46).

4.5. Nahestehende Unternehmen und Personen

Wesentliche Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen fanden im Geschäftsjahr nicht statt. Sämtliche Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen fanden zu marktüblichen Bedingungen statt.

Wien, 19.02.2025



Mag. (FH) Franz Doppler



Dr. Andreas Mauler

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2024

der

WOFIN
Wohnungsfinanzierungs
GmbH

1. Darstellung des Geschäftsverlaufes

Der Jahresüberschuss 2024 beträgt EUR 68.981 und liegt damit über dem Vorjahreswert von EUR 27.111.

Die Bilanzsumme stieg um rd. 0,12 % auf EUR 57.291.143.

2. Lage des Unternehmens

Die Vermögens- und Kapitallage zum 31.12.2024 zeigt folgendes Bild:

	lfd. Jahr EUR	lfd. Jahr %	Vorjahr TEUR	Vorjahr %	Veränderung TEUR	Veränderung %
Vermögen						
langfristig gebundenes Vermögen						
- Anlagevermögen	34.244.000,00	60	52.447	92	-18.203	-35%
kurzfristig gebundenes Vermögen						
- Anlagevermögen	18.202.687,42	32	1.158	2	17.045	1472%
- Umlaufvermögen	4.729.270,91	8	3.489	6	1.241	36%
- aktive Rechnungsabgrenzung	8.000,00	0	8	0	0	0%
- aktive latente Steuern	107.284,80	0	122	0	-15	-12%
Gesamtvermögen = Bilanzsumme	57.291.143,13	100	57.223	100	68	0%
Kapital						
langfristig zur Verfügung stehendes Kapital						
- Eigenkapital	1.983.954,05	3	1.915	3	69	4%
- Fremdkapital	36.000.000,00	61	55.000	96	-20.000	-36%
kurzfristig zur Verfügung stehendes Kapital						
- Fremdkapital	20.307.189,08	36	308	1	19.999	6488%
Gesamtkapital = Bilanzsumme	57.291.143,13	100	57.223	100	68	0%
somit ergibt eine Gegenüberstellung						
langfristig gebundenes Vermögen	34.244.000,00		52.447		-18.203	-35%
mit dem langfristig zur Verfügung stehenden Kapital	36.983.954,05		56.915		-19.931	-35%
endgültige Überdeckung	2.739.954,05		4.468		-1.728	-39%

Die Vermögens- und Kapitallage ist aufgrund der Überdeckung als geordnet und gesichert zu betrachten.

Die Liquidität war jederzeit gegeben, die kurzfristigen Verbindlichkeiten iHv rd. EUR 20.307.189,00 (VJ EUR 308.234,00) sind durch liquide Mittel erster und zweiter Ordnung iHv rd. EUR 22.931.858,00 (VJ EUR 3.488.737,00) rd. 1,1-fach (VJ 11,3-fach) gedeckt. Aufgrund der vertraglichen Gestaltung der Darlehensverträge und der prognostizierten Tilgungs- und Zinseinnahmen im Jahr 2025 von EUR rd. 2.156.631,82 ist die Liquidität der Gesellschaft sichergestellt.

Die Ertragslage zeigt im operativen Bereich einen Gewinn in Höhe von EUR 85.040 (VJ EUR 43.482).

Kennzahlen zur Ertragslage	2024	2023
Eigenkapitalrentabilität in %	4,29	2,27
Gesamtkapitalrentabilität in %	0,15	0,08

Kennzahlen zur Vermögenslage	2024	2023
Nettoverschuldung in TEUR	50.590	51.807
Nettoumlaufvermögen (Working Capital) in TEUR	2.633	3.189
Eigenkapitalquote in %	3,46	3,35
Nettoverschuldungsgrad in %	2.549,98	2.705,37

Kennzahlen zum Cashflow	2024	2023
Cashflow aus der laufende Geschäftstätigkeit	55.962,48	1.860.136,46
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	1.157.973,00	998.248,76
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	0,00	0,00

Es bestehen keine Zweigniederlassungen.

3. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

3.1. Personal

Im Geschäftsjahr 2024 waren in der WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH 0 Mitarbeiter (VJ 0) beschäftigt.

3.2. Gesellschaftliche Verantwortung, Nachhaltigkeit und Umweltschutz

Die Prinzipien nachhaltigen Wirtschaftens werden seit Bestehen des Unternehmens praktiziert. Ziel ist es, die Wirtschaftlichkeit unseres Unternehmens, unter den Rahmenbedingungen von sozial verantwortlichem Handeln, Respektierung von gesellschaftlichen und menschlichen Werten und dem Bewusstsein für den Schutz der Umwelt, zu steigern. Unser Handeln ist orientiert an einem die Ressourcen schonenden Umgang im Einklang mit der Natur. Die Beachtung dieser ökonomischen, sozialen und ökologischen Werte sind die Rahmenbedingungen für unser Handeln.

Das zentrale Element hierbei ist die Gewährung von Darlehen für Bautätigkeiten der Verbundunternehmen im gemeinnützigen Wohnbau, welche einen bedeutenden Beitrag für die Schaffung und Erhaltung von leistbarem und qualitativem Wohnraum in Österreich leisten. Hinzu kommt der ökologische Aspekt, welchem durch umfassende, vor allem auch thermische, Sanierungen Rechnung getragen wird.

4. Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten

4.1. Generelle Risiken

Die WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH fungiert als zentrales Finanzierungsvehikel des SOZIALBAU-Verbunds. Finanzierungen werden zentral über die WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH aufgenommen und an Verbundunternehmen gegen Sicherheitenbestellung zu markt gängigen Konditionen als Darlehen für Bautätigkeiten der Verbundunternehmen im gemeinnützigen Wohnbau weitergereicht. Die WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH ist insofern von Verbundunternehmen abhängig, als sie ausschließlich als Finanzierungsvehikel tätig ist und mit Verbundunternehmen verbundene Darlehensverträge bestehen. Negative Einflüsse auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Verbundunternehmen und deren Fähigkeit zur Erfüllung ihrer finanziellen Verpflichtungen gegenüber WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH können negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH haben. Darüber hinaus hat die WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH keine eigenen Mitarbeiter. SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft erbringt zahlreiche Dienstleistungen gegenüber WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH auf Grundlage eines Betreuungsvertrages. Unter anderem stellt SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft die Geschäftsführer der WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH und ist gänzlich für die operative Betreuung sowie die strategische Steuerung der Gesellschaft zuständig. Die Gesellschaft ist insofern von anderen Verbundunternehmen – insbesondere von der SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft – abhängig, weil sie kein eigenes operatives Geschäft betreibt.

4.2. Risiken zu Finanzinstrumenten

Die WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH unterliegt dem Risiko, ihren Finanzbedarf nicht aus ihren Einnahmen decken zu können und für die Rückführung des eingesetzten Kapitals notwendige Refinanzierungen nicht aufbringen zu können sowie die mit den begebenen Teilschuldverschreibungen verbundenen Kosten und Ansprüche der Anleihegläubiger auf Zinszahlungen und Rückzahlungen des eingesetzten Kapitals nicht decken zu können. Aufgrund der vertraglichen Gestaltung der Darlehensverträge wird diesem Risiko entgegen gewirkt. Die durch die Anleihenbegebung erhaltenen Mittel werden direkt 1:1 als Darlehen an Unternehmen des SOZIALBAU-Verbunds mit einem kostendeckendem Zinsaufschlag weitergeleitet. Es ist vertraglich geregelt, dass die Darlehen mit Fälligkeiten analog den Anleihen vergeben sind, um die fristgerechte Rückzahlung zu ermöglichen.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt und Fremdwährungsrisiken bestehen nicht, da sämtliche Finanzierungen und Veranlagungen in Euro erfolgen.

Ausfallsrisiken betreffen die in der Bilanz ausgewiesenen Finanzanlagen, Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten. Die Risiken werden durch die in den Darlehensverträgen vereinbarten Sicherstellungen der Darlehensnehmer minimiert (siehe Kapitel 2.6. im Anhang). In den abgeschlossenen Darlehensverträgen der WOFIN mit den Darlehensnehmern behält sich die WOFIN vor, im Zuge der Befriedigung aller Ansprüche der Anleihegläubiger aus Kapital und Zinsen zur Sicherung der gemäß Pfandbestellungsurkunde bestellten dinglichen Pfandrechte die Darlehensforderungen gegen die SOZIALBAU gemäß § 1422 ABGB einzulösen. Darüber hinaus ist mit Ausnahme des Finanzanlagevermögens eine breite Streuung gegeben. Erkennbare Ausfallsrisiken werden im Jahresabschluss durch die Bildung von Wertberichtigungen berücksichtigt.

5. Voraussichtliche Entwicklung

Aufgrund der Struktur der Gesellschaft besteht ein geringer laufender Betriebsaufwand. Die Ausleihungsverträge der Gesellschaft sind vertraglich so gestaltet, dass die Mehreinnahmen die Risiken und Kosten des laufenden Betriebs ausreichend decken. Infolgedessen ist auch in nächster Zukunft mit positiven Jahresergebnissen zu rechnen.

Die WOFIN GmbH ist eine reine Finanzierungsgesellschaft des Sozialbau-Verbundes, welche im Bereich des gemeinnützigen Wohnbaus und in der Wohnungsvermietung tätig ist. Der am 24.2.2022 von Russland begonnene Krieg gegen die Ukraine, der am 07.10.2023 begonnene Krieg in Israel und der Klimawandel haben keine Auswirkung auf die finanzielle Lage und Entwicklung der WOFIN und keine wesentlichen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit bei ihren Schuldnern.

6. Forschung und Entwicklung

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

7. Berichterstattung über wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Die WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH ist sich bewusst, dass ein angemessenes Chancen- und Risikomanagementsystem – ebenso wie ein Internes Kontrollsystem – ein wesentlicher Beitrag zum Erhalt und Ausbau der Wettbewerbsposition ist. In der WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH bedeutet Risikomanagement die aktive Auseinandersetzung mit Risiken zur Sicherung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und gleichermaßen das Erkennen von Chancen sowie die Abwägung von unternehmerischen Entscheidungen. Ziel des Risikomanagements ist es, durch einen systematischen Ansatz Risiken und Chancen frühzeitig zu erkennen, um so aktiv durch geeignete Maßnahmen auf sich verändernde Rahmenbedingungen reagieren zu können.

Aufgrunddessen dass die operative Betreuung vollständig durch die SOZIALBAU Wohnungsaktiengesellschaft erfolgt, welche über ein eigenes internes Kontrollsystem verfügt, kommt dieses Interne Kontrollsystem auch für die WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH zur Anwendung. Das interne Kontrollsystem der SOZIALBAU Wohnungsaktiengesellschaft wird hinsichtlich Wirksamkeit und Effizienz fortlaufend an sich ändernde Bedingungen und neu identifizierte Risiken und Chancen angepasst.

Die Überwachung der Einhaltung und der Qualität des Internen Kontrollsystems erfolgt laufend im Rahmen von Revisionsprüfungen durch einen Revisionsmitarbeiter der SOZIALBAU Wohnungsaktiengesellschaft. Der Revisionsmitarbeiter arbeitet eng mit den verantwortlichen Vorständen zusammen. Der Mitarbeiter ist direkt dem Vorstand unterstellt und berichtet periodisch.

Die Prozesse von der Beschaffung bis zur Zahlung sind im Internen Kontrollsystem definiert, welche die mit den jeweiligen Geschäftsprozessen in Zusammenhang stehenden Risiken vermeiden sollen. In diesen Richtlinien sind Maßnahmen und Regeln zur Risikovermeidung festgehalten, wie z.B. Funktionstrennungen, Unterschriftsordnungen und Zahlungsberechtigungen.

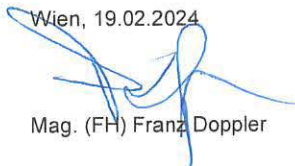
Ein wichtiger Baustein des IKS ist die Richtlinie zum Liquiditätsmanagement und Veranlagung freier Liquidität (Cash-Management) und sie soll sicherstellen, dass sowohl interne als auch externe Anforderungen an eine sorgfältige Geschäftsgebarung erfüllt werden. Die Liquiditätsrichtlinie regelt die Organisation, Verantwortlichkeiten und Standards des Liquiditätsmanagements und die Veranlagung freier Liquidität (Cash-Management).

Die IT-Sicherheit ist ein wesentlicher Bestandteil im internen Kontrollsystem. Dabei wird insbesondere Wert auf die Datensicherheit gelegt, welche durch Zutrittsberechtigungen für den Server-Raum, interne Berechtigungskonzepte, Firewall, Anti-Virus-Programme, zentrale Installation der IT von Programmen und Schutz von mobilen Endgeräten gewährleistet wird. Die Buchhaltung und Bilanzierung erfolgt durch das ERP-System AS 400, wobei sämtliche Datenbestände der Software standardisiert von der IT gesichert werden.

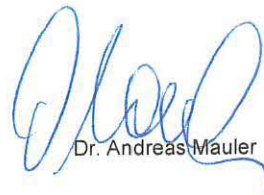
8. Angaben zu Kapital-, Anteils-, Stimm- und Kontrollrechten und damit verbundenen Verpflichtungen

Die URBANBAU Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H ist 100 %iger Gesellschafter der WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH.

Wien, 19.02.2024



Mag. (FH) Franz Doppler



Dr. Andreas Mauler



ÖFFENTLICHE NOTARE

DRACHSLER LINZER

Gebühr € 155,90 entrichtet

Geschäftszahl: 2111

Aktenzahl 319/2025/TL/sko

PROTOKOLL

aufgenommen am 17. (siebzehnten) Juni 2025 (zweitausendfünfundzwanzig) von mir -----

Mag. Tobias Linzer -----

öffentlicher Notar mit dem Amtssitz in Wien – Mariahilf und der Amtskanzlei in 1060 Wien,
Mariahilfer Straße 103, über die am heutigen Tag für 13.40 Uhr einberufene, im Haus
Zieglergasse 14, 1070 Wien, abgehaltene -----

ordentliche Generalversammlung -----

----- der -----

WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH -----

mit dem Sitz in Wien, FN 375315 i, und über die in meiner Gegenwart geführten Verhandlungen
und gefassten Beschlüsse. -----

Dir. Ernst Bach übernimmt als Vorsitzender des Aufsichtsrats den Vorsitz, eröffnet die heutige ordentliche Generalversammlung der WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH und stellt fest, dass die Alleingesellschafterin ordnungsgemäß vertreten und mit der Abhaltung dieser Generalversammlung einverstanden ist, sodass die Generalversammlung auch ohne formelle Einberufung zur Fassung aller Beschlüsse berechtigt ist. -----

Der Vorsitzende gibt die Tagesordnung der heutigen Generalversammlung wie folgt bekannt: -----

1. Genehmigung des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 18. Juni 2024 -----
 2. Verlesung und Beschlussfassung des Prüfberichtes vom 21.2.2025 über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2024 -----
 3. Genehmigung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 sowie des Lageberichtes der Geschäftsführung und des Berichtes des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2024 -----
 4. Bericht der Geschäftsführung zur Situation der Gesellschaft -----
 5. Beschlussfassung über den im Jahresabschluss 2024 ausgewiesenen Bilanzgewinn-----
 6. Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates -----
 7. Beschluss für die Bestellung der KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft als Abschlussprüfer zur Durchführung der Jahresabschlussprüfung 2025 -----
 8. Allfälliges -----
- -----

Die bekannt gegebene Tagesordnung wird von der Generalversammlung zustimmend zur Kenntnis genommen. -----

Zum 1. Punkt der Tagesordnung -----

„Genehmigung des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 18. Juni 2024“ -----
wird auf die Verlesung verzichtet und einstimmig der Beschluss gefasst, das schriftlich vorliegende Protokoll über die letzte ordentliche Generalversammlung der Gesellschaft vom 18. Juni 2024 zu genehmigen. -----

Zum 2. Punkt der Tagesordnung -----

„Verlesung und Beschlussfassung des Prüfberichtes vom 21.2.2025 über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2024“ -----
wird auf die Verlesung verzichtet und einstimmig der Beschluss gefasst, die vollinhaltliche Kenntnisnahme des Prüfberichtes vom 21.2.2025 über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2024 zu bestätigen. -----

Zum 3. Punkt der Tagesordnung -----
„Genehmigung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 sowie des Lageberichtes der Geschäftsführung und des Berichtes des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2024“ -----
weist der Vorsitzende darauf hin, dass der Jahresabschluss 2024 mit dem Lagebericht der Geschäftsführung und dem Bericht des Aufsichtsrates der heutigen Generalversammlung vorliegt und verzichtet mit Zustimmung des Gesellschaftervertreters auf eine Verlesung der Unterlagen. -----

Der Vorsitzende stellt den Antrag, den von der Geschäftsführung der Gesellschaft aufgestellten und vom Aufsichtsrat gebilligten Jahresabschluss und Lagebericht 2024, welcher, von der KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen wurde, genehmigend zur Kenntnis zu nehmen. -----

Dieser Antrag wird einstimmig angenommen. -----

Zum 4. Punkt der Tagesordnung -----
„Bericht der Geschäftsführung zur Situation der Gesellschaft“ -----

Der Bericht der Geschäftsführung zur Situation der Gesellschaft insbesondere zum Vorliegen der gesetzlichen Vermutung eines Reorganisationsbedarfs gemäß URG, welcher aufgrund der angestellten Prognoserechnung widerlegt werden konnte, wird zur Kenntnis genommen. -----

Zum 5. Punkt der Tagesordnung -----
„Beschlussfassung über den im Jahresabschluss 2024 ausgewiesenen Bilanzgewinn“ -----

Es wird einstimmig beschlossen, den Bilanzgewinn 2024 in der Höhe von EUR 883.954,05 (Euro achthundertdreiundachtzigtausendneuhundertvierundfünfzig Komma fünf) auf neue Rechnung vorzutragen. -----

Zum 6. Punkt der Tagesordnung -----
„Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates“ -----

Dr. Andreas Mauler stellt den Antrag – unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 39 Abs 4 GmbHG – dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2024 die Entlastung zu erteilen. -----

Dieser Antrag wird einstimmig angenommen. -----

Bmstr. Ing. Johann Stangl stellt den Antrag der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2024 die Entlastung zu erteilen. -----

Dieser Antrag wird einstimmig angenommen. -----

Zum 7. Punkt der Tagesordnung -----
„Beschluss für die Bestellung der KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft als Abschlussprüfer zur Durchführung der Jahresabschlussprüfung 2025“ -----

Beschließt der Vertreter der Alleingesellschafterin zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2025 die KPMG Austria Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, 1090 Wien, Porzellangasse 51, zu bestellen. -----

Zum 8. Punkt der Tagesordnung -----
„Allfälliges“ -----
erfolgt keine Wortmeldung. -----

Der Vorsitzende stellt fest, dass die Tagesordnung der heutigen Generalversammlung erledigt ist, dankt allen Anwesenden für ihre Teilnahme und schließt die Generalversammlung. -----

Hierüber wurde dieses Protokoll aufgenommen, genehmigt und vom Vorsitzenden, Dir. Ernst Bach, unterschrieben. -----

Wien, am 17. (siebzehnten) Juni 2025 (zweitausendfünfundzwanzig) -----



Dir. Ernst Bach



Mag. Tobias Linzer
öffentlicher Notar



4. Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH,
Wien,

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2024 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der Verordnung (EU) Nr. 537/2014 (im Folgenden AP-VO) und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmens- und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise bis zum Datum dieses Bestätigungsvermerks ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen. Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt § 275 UGB zur Anwendung.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Wir haben bestimmt, dass es keine besonders wichtigen Prüfungssachverhalte gibt, die in unserem Vermerk mitzuteilen sind.



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 ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

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

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

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere 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 unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit der AP-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer 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 der AP-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser 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.



- Wir gewinnen 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.
- Wir beurteilen 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.
- Wir ziehen 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 wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir tauschen uns 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 wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.
- Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschlägig – damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.
- Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.



Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält die nach § 243a UGB zutreffenden Angaben, 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 haben wir keine wesentlichen fehlerhaften Angaben im Lagebericht festgestellt.

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 AP-VO

Wir wurden von der Generalversammlung am 18. Juni 2024 als Abschlussprüfer gewählt und am 23. September 2024 vom Aufsichtsrat mit der Abschlussprüfung der Gesellschaft für das am 31. Dezember 2024 endende Geschäftsjahr beauftragt.

Wir sind ohne Unterbrechung seit dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 Abschlussprüfer der Gesellschaft.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt „Bericht zum Jahresabschluss“ mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 der AP-VO in Einklang steht.

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen (Artikel 5 Abs. 1 der AP-VO) erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit von der geprüften Gesellschaft gewahrt haben.



Auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüferin

Die für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Frau Manuela Mayer, MA.

Wien

21. Februar 2025

KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

qualifiziert elektronisch signiert:
Manuela Mayer, MA
Wirtschaftsprüferin

BERICHT

DES AUFSICHTSRATES ZUM VORSCHLAG ÜBER DIE BESTELLUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DEN ABSCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES 2025 AN DIE GENERALVERSAMMLUNG

Der Aufsichtsrat befasste sich gemäß § 270 Abs. 1 UGB und unter zusätzlicher Beachtung der Bestimmungen für die Bestellung von Abschlussprüfern und Prüfgesellschaften gemäß Art. 16f der Verordnung (EU) Nr. 537/2014, ABl. Nr. L 158 vom 27. Mai 2014 („EU-Verordnung“) mit dem Vorschlag für die Wahl des Abschlussprüfers für den Abschluss des Geschäftsjahres 2025 an die Generalversammlung.

Vor Erstattung dieses Vorschlages wurde dem Aufsichtsrat vom Abschlussprüfer eine nach Leistungskategorien gegliederte Aufstellung über das für das vorangegangene Geschäftsjahr von der Gesellschaft erhaltene Entgelt vorgelegt und über seine Einbeziehung in das durch das Abschlussprüfer-Aufsichtsgesetz (BGBl I Nr. 83/2016) eingerichtete System der externen Qualitätssicherung und die aufrechte Registrierung berichtet. Darüber hinaus hat er dargelegt, dass derzeit keine Umstände vorliegen, die eine Befangenheit oder Ausgeschlossenheit der Gesellschaft als Abschlussprüfer begründen könnten sowie gegebenenfalls jene Schutzmaßnahmen, die getroffen worden sind, um eine unabhängige und unbefangene Prüfung sicherzustellen. Gemäß den Unabhängigkeitsanforderungen - die sich neben den gesetzlichen Bestimmungen insbesondere auch aus den Bestimmungen der AP-Verordnung ergeben - hat der Abschlussprüfer bestätigt, dass das Prüfungsteam und, soweit erforderlich, andere Personen in der KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, die Prüfungsgesellschaft selbst und, sofern dies zutrifft, Mitglieder des Netzwerks die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben.

Nach Prüfung und Diskussion der vorgelegten Unterlagen und aufgrund der bereits durchgeführten Abschlussprüfungen durch die KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft schlägt der Aufsichtsrat den Gesellschaftern die KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft als Abschlussprüfer für den Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2025 der WOFIN vor.

Wien, am 25. März 2025

der Vorsitzende des Aufsichtsrates der
WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH
FN 375315 i des Handelsgerichtes Wien


Dir. Ernst Bach

BERICHT

DES AUFSICHTSRATES AN DIE GENERALVERSAMMLUNG

Die Prüfung der Geschäftsführung während des Geschäftsjahres erfolgte durch Einsichtnahme in die Bücher und Geschäftsunterlagen.

Der Aufsichtsrat befasste sich mit dem von der Geschäftsführung schriftlich vorgelegten Lagebericht 2024 inklusive Jahresabschluss 2024 sowie Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und mit dem Prüfbericht vom 21. Februar 2025 der KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft. Diese Unterlagen liegen der Generalversammlung schriftlich vor.

Nach Prüfung und Diskussion des Lageberichtes sowie des Prüfberichtes vom 21. Februar 2025 genehmigte der Aufsichtsrat, gestützt auf den sich auf Grund der bereits durchgeführten Prüfung ergebenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk durch die KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft den Jahresabschluss 2024 sowie die Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und nahm den Lagebericht 2024 zur Kenntnis.

Der Aufsichtsrat empfiehlt den Gesellschaftern und stellt der Generalversammlung den Antrag, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2024 in der Höhe von € 883.954,05 auf neue Rechnung vorzutragen.

Wien, am 25. März 2025

der Vorsitzende des Aufsichtsrates der
WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH
FN 375315 i des Handelsgerichtes Wien

Dir. Ernst Bach

