

## Lagebericht

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

#### 1.1. Geschäftsverlauf

##### 1.1.1. Grundstücksbevorratung und Neubautätigkeiten

Der Geschäftsverlauf war unverändert zufriedenstellend und es wird infolge der wieder aufgenommenen Bautätigkeit und dem Wirkungsbereich des bestehenden Bedarfs an Wohnraum auch nachhaltig von einem positiven Jahresergebnis ausgegangen.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine Grundstücke angekauft. Es liegen zum Bilanzstichtag 2020 keine unbebauten Liegenschaften vor.

Das Bauvolumen stellte sich im Geschäftsjahr wie folgt dar:

	2020 EUR	%	2019 EUR	%	Bauvolumen EUR	%
Nicht abgerechnete Bauten (zukünftige Mietobjekte)						
- Neubau	6.767.013,72	100,00	5.863.209,10	100,00	903.804,62	15,41
- Bauvorbereitungskosten		0,00	0,00	0,00	0,00	n.a.
	<u>6.767.013,72</u>	<u>100,00</u>	<u>5.863.209,10</u>	<u>100,00</u>	<u>903.804,62</u>	<u>15,41</u>

Das Bauvolumen betrug im Jahr 2020 TEUR 903.804,62 (VJ: TEUR 3.866).

##### 1.1.2. Verwaltung

Die Verwaltungstätigkeit der Genossenschaft umfasst zum 31.12.2020 insgesamt 514 (Vorjahr: 432) Einheiten, davon 459 (Vorjahr 408) Wohnungen, 5 (Vorjahr 5) Lokale, 46 (Vorjahr 15) Garagen und 4 (Vorjahr 4) Abstellplätze.

Die Jahresabrechnungen der Hausverwaltung für 2020 werden durch das betreuende Unternehmen, das Österreichisches Volkswohnungswerk Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung, zum Zeitpunkt der Berichterstattung erstellt.

Der Bilanzgewinn 2020 beträgt EUR 110.256,72 und ist damit um 19 % niedriger als der Vorjahreswert (Vorjahr: EUR 136.193,65).

Die Bilanzsumme von EUR 14.399.300,33 ist im Vergleich zum Vorjahr um 23,5 % gestiegen (Vorjahr: EUR 11.652.450,93).

## 1.2. Bericht über Zweigniederlassungen

Die Genossenschaft verfügt über keine Zweigniederlassungen.

## 1.3. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

### 1.3.1. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Vermögens- und Kapitallage zum 31.12.2020 zeigt folgendes Bild:

	Jahr 2020 Euro	Lfd. Jahr %	Jahr 2019 Euro	Lfd. Jahr %	Veränderung Euro	Veränderung %
<b>Vermögen</b>						
<i>langfristig gebundenes Vermögen</i>						
- Anlagevermögen	10.455.110,51	72,61	9.629.527,52	82,64	825.582,99	8,57
- Umlaufvermögen	64.238,81	0,45	72.263,26	0,62	-8.024,45	-11,10
- Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	152.075,05	1,06	154.965,74	1,33	-2.890,69	-1,87
<b>Summe langfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>10.671.424,37</b>		<b>9.856.756,52</b>		<b>814.667,85</b>	
<i>nicht langfristig gebundenes Vermögen</i>						
- Umlaufvermögen	3.727.875,96	25,89	1.795.694,41	15,41	1.932.181,55	107,60
- Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe nicht langfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>3.727.875,96</b>		<b>1.795.694,41</b>		<b>1.932.181,55</b>	
<b>Gesamtvermögen = Bilanzsumme</b>	<b>14.399.300,33</b>	100,00	<b>11.652.450,93</b>	100,00	<b>2.746.849,40</b>	23,57
<b>Kapital</b>						
<i>Langfristig zur Verfügung stehendes Kapital</i>						
- Eigenkapital	3.766.940,64	26,16	3.663.875,28	31,44	103.065,36	2,81
- Fremdkapital	9.305.489,87	64,62	4.783.422,84	41,05	4.522.067,03	94,54
<b>Summe langfristig zur Verfügung stehendes Kapital</b>	<b>13.072.430,51</b>		<b>8.447.298,12</b>		<b>4.625.132,39</b>	
<i>Kurzfristig zur Verfügung stehendes Kapital</i>						
- Fremdkapital (inkl. Rückstellungen)	1.326.869,82	9,21	3.205.152,81	27,51	-1.878.282,99	-58,60
<b>Gesamtkapital = Bilanzsumme</b>	<b>14.399.300,33</b>	100,00	<b>11.652.450,93</b>	100,00	<b>2.746.849,40</b>	23,57

Vermögen	Jahr 2020 Euro	Jahr 2019 Euro	Veränderung Euro	
Somit ergibt eine Gegenüberstellung des langfristig gebundenen Vermögens mit dem langfristig zur Verfügung stehenden Kapital	-10.671.424,37	-9.856.756,52	-814.667,85	8,27
vorläufige Über- bzw. Unterdeckung i.H.v. zzgl. bzw. abzgl. Finanzierungsspitzen aus der Bautätigkeit	13.072.430,51	8.447.298,12	4.625.132,39	54,75
<b>endgültige Überdeckung</b>	<b>2.401.006,14</b>	<b>-1.409.458,40</b>	<b>3.810.464,54</b>	-270,36
	4.955,93	3.805.622,14	-3.800.566,21	-99,87
	<b>2.405.962,07</b>	<b>2.396.063,74</b>	<b>9.898,33</b>	0,41

Aufgrund der Überdeckung des langfristig gebundenen Vermögens durch das langfristig zur Verfügung stehende Kapital ist die Vermögens- und Kapitallage als geordnet und gesichert zu betrachten.

Die Liquidität war jederzeit gegeben. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten iHv EUR 56.008,30 (Vorjahr: EUR 1.237.465,82) sind zum 31.12.2020 durch liquide Mittel erster und zweiter Ordnung (Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Wertpapiere des Umlaufvermögens und kurzfristige Forderungen iHv EUR 3.541.766,02 (Vorjahr: EUR 1.408.723,94) gedeckt.

Die Ertragslage zeigt im operativen Bereich folgendes Bild:

	<u>2020</u> Euro	<u>2019</u> Euro
<b><u>Operatives Ergebnis</u></b>		
Gewinn aus der Hausbewirtschaftung	17.726,14	72.257,00
Verlust aus der Bautätigkeit	-460,04	-56,14
Gewinn aus der Sanierungstätigkeit	0,00	0,00
Gewinn aus dem Grundstücksverkehr	87.028,18	61.567,91
Gewinn des sonstigen betriebl. Bereiches	0,00	0,00
Gewinn nach § 7 (4) WGG	0,00	0,00
	<u>104.294,28</u>	<u>133.768,77</u>
<b><u>Finanzergebnis</u></b>	<u>-106,75</u>	<u>102,61</u>
<b><u>Ergebnis vor Steuern</u></b>	104.187,53	133.871,38
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-0,56	0,00
<b><u>Ergebnis nach Steuern</u></b>	<u>104.186,97</u>	<u>133.871,38</u>
Zuweisung sonstiger Rücklagen	6.069,75	2.322,27
<b><u>Bilanzgewinn</u></b>	<b>110.256,72</b>	<b>136.193,65</b>

### Kennzahlen nach dem URG

1. Die Berechnung der Eigenmittelquote nach § 23 und § 24 URG erfolgt nach folgender Formel und darf die gesetzliche vorgesehene Untergrenze von 8% nicht unterschreiten:

$$\frac{\text{Eigenkapital} \times 100}{(\text{Gesamtkapital} - \text{Anzahlungen}^*)} = 26,2$$

$$\frac{3.766.940,64 \times 100}{14.399.300,33} = 26,2$$

VJ: 31,4%

2. Die fiktive Schuldentilgungsdauer nach § 24 URG errechnet sich mit dieser Formel:

$$\frac{(\text{Rückstellung} + \text{Verbindlichkeit} + \text{besondere Aktiva})}{\text{Mittelüberschuss}} = 40,4$$

$$\frac{7.094.918,54}{175.605,94} = 40,4$$

VJ: 58,7%

Es besteht kein Reorganisationsbedarf gem § 22 Abs 1 Z 1 URG. Die Eigenmittelquote ist deutlich über der gesetzlich vorgesehenen Untergrenze.

## Reservekapital

Die gemeinnützige Bauvereinigung verfügt über kein Reservekapital.

## Geldflussrechnung

in EUR	2020
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>101.394</b>
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Vermögensgegenstände des Investitionsbereichs	158.447
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Investitionsbereichs	-84.234
<b>Netto-Cash-Flow aus dem Ergebnis</b>	<b>175.607</b>
-/+ Zunahme/Abnahme sonstiger Forderungen	218.531
-/+ Zunahme/Abnahme aktive Rechnungsabgrenzungen	2.891
+/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen	-15.167
+/- Zunahme/Abnahme sonstiger Verbindlichkeiten	922.974
+/- Zunahme/Abnahme passive Rechnungsabgrenzungen	0
<b>Netto-Cash-Flow aus dem Ergebnis vor Steuern</b>	<b>1.304.836</b>
- Zahlung für Ertragsteuern	-1
<b>Netto-Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.304.836</b>
+ Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)	84.234
+ Buchwertabgänge im AV	44.272
- Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne Finanzanlagen)	-1.028.302
<b>Netto-Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-899.796</b>
+/- Ein-/Auszahlungen aus der Bedienung von Eigenkapital	1.672
+/- Zunahme/Abnahme von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.735.976
<b>Netto-Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1.737.649</b>
<b>Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>2.142.689</b>
Finanzmittelbestand zu Jahresbeginn	962.988
<b>Finanzmittelbestand zu Jahresende</b>	<b>3.105.677</b>

### **1.3.2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren**

Mit dem Österreichischen Volkswohnungswerk Gemeinnützige Ges.m.b.H. besteht ein Betreuungsvertrag.

Dem genossenschaftlichen Förderprinzip wird durch die Überlassung und Verwaltung von Wohnungen zu den im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vorgesehenen Entgelten (grundsätzliches Kostendeckungsprinzip) entsprochen.

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

### **2.1. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens**

Sowohl die Errichtung der 30 geförderten Mietwohnungen und 18 Garagen in Wien 11., Csokorgasse 2, als auch die Errichtung der 21 Mietwohnungen und 13 Garagen in Wien 21., nördliches Heeresspital wurde im Jahr 2020 fertiggestellt und bezogen.

Hinsichtlich der zukünftigen Entfaltung von Neubautätigkeit evaluiert das Unternehmen laufend Projekte mit der betreuenden Gesellschaft.

### **2.2. Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten**

Finanzinstrumente werden vor allem zur Finanzierung des zu vermietenden Sachanlagevermögens (Wohngebäude, sonstige Gebäude, unternehmenseigenes Miteigentum und nicht abgerechnete Bauten) und des zur Veräußerung bestimmten Umlaufvermögens (Erwerbshäuser, nicht abgerechnete fertige und unfertige Erwerbshäuser) eingesetzt.

Diese Finanzierungen umfassen vor allem langfristige, verzinsliche Darlehen zur Baukostenfinanzierung und Sanierungsdarlehen (ausgewiesen in den Posten Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung, Darlehen sonstiger Art) nicht verzinsliche Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber sowie Eigenleistungen der Kaufwärter.

Finanzielle Vermögenswerte betreffen vor allem Forderungen, verzinsliche Wertpapiere des Anlage- und Umlaufvermögens und Guthaben bei Kreditinstituten.

Derivative Finanzinstrumente werden 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 (WGG) sind die jeweiligen Finanzierungen der Baulichkeiten (insbesondere die jeweiligen Annuitäten der Darlehen zur Baukostenfinanzierung) Grundlage für die Berechnung und Vorschreibung der laufenden Nutzungsentgelte bzw. im Falle von Erwerbsobjekten des Veräußerungspreises. Somit ist das Zinsänderungsrisiko für die Gesellschaft grundsätzlich nur im Fall von Leerstehungen von Relevanz.

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

Ausfallsrisiken betreffen die in der Bilanz ausgewiesenen Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten und bestehen im Wesentlichen im Ausmaß der bilanzierten Werte. Die Wahrscheinlichkeit eines vollständigen Forderungsausfalls kann jedoch aufgrund 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 bzw. Kaufanwärterzahlungen finanziert werden können.

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

### **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.

Wien, 10.05.2022

Der Vorstand:

Dr. Ihor-Andrij Maritzczak

Sabine Maritzczak

Andreas Reittinger