

96 **C. Zusammenfassung des Ergebnisses der Prüfung gemäß § 28 Abs 1 und 4 WGG unter Berücksichtigung der gemäß § 5 Abs 2 WGG erlassenen Prüfungsrichtlinienverordnung (PRVO)**

1. In den rechtlichen Grundlagen der im Jahre 1952 gegründeten und als gemeinnützig anerkannten Genossenschaft ist seit der letzten Prüfung keine Änderung eingetreten.

2. Die Geschäftsführung oblag im Berichtsjahr dem Vorstand unter dem Obmann

Dr. Ihor-Andrij Maritzak.

Der Vorstand ist den ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsanweisung obliegenden Verpflichtungen nachgekommen.

3. Im Bereich der Hausverwaltung war die Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes im Berichtsjahr nicht gegeben.

Der Gebarungsbereich Bautätigkeit konnte noch wirtschaftlich abgewickelt werden.

4. Die wohnungswirtschaftliche Tätigkeit, die sich de facto auf das Bundesland Wien erstreckt, umfasste im Berichtsjahr:

a) Im Berichtsjahr wurden keine Liegenschaften angekauft (im Vorjahr 2019 ebenfalls keine Liegenschaftskäufe).

Zum Jahresende 2020 war kein bebauungsfähiger Grundstücksbestand vorhanden (2019 ebenfalls kein bebauungsfähiger Grundstücksbestand).

b) Im Berichtsjahr erstreckte sich die Bautätigkeit auf ein Bauvolumen von

<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	
<b>0,90</b>	3,87	1,75	rd Mio €.

Die Vereinigung hat im letztgeprüften Jahr 51 Wohnungen, in den beiden vorangegangenen Jahren keine Wohnungen fertiggestellt.

In Errichtung waren

<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	
<b>0</b>	51	51	Mietwohnungen und
<b>0</b>	<u>12</u>	<u>12</u>	Garagen/Einstellplätze, somit insgesamt
<b>0</b>	<u>63</u>	<u>63</u>	Einheiten.

- In Bauvorbereitung war kein weiteres Objekt (daher 0 Wohnungen).
- c) Im Berichtsjahr wurden keine Objekte endabgerechnet.
  - d) Zum Jahresende 2020 verwaltete die Genossenschaft 514 Einheiten (davon 459 Wohnungen, 5 Lokale und 46 Garagen).
  - d) Ein Großinstandsetzungsvolumen lag im Abschlussjahr nicht vor (2019: ebenfalls keines).
  - e) Im Berichtsjahr wurde eine Wohnung übereignet (im Vorjahr keine Einheiten).
5. Die Vermögens- und Kapitallage ist zum 31.12.2020 geordnet und gesichert. Die Bauvereinigung verfügte zum 31.12.2020 über kein Reservekapital iSd § 7 Abs 6 WGG (2019: rd € 0,04 Mio €). Die Berechnung der Kennzahlen analog zu den §§ 23 und 24 URG ergab eine Eigenmittelquote von 26,2 % (2019: 31,4 %) und eine fiktive Schuldentilgungsdauer von 40,4 Jahren (2019: 58,7 Jahre).
6. Die Zahlungsfähigkeit war zum Bilanzstichtag gegeben.
7. Die Ertragslage war im Berichtsjahr durch Gewinne aus der Hausbewirtschaftung (insbesondere Entgelte nach § 13 Abs 6 WGG und § 14 Abs 7 WGG) insgesamt positiv, aber durch den Verlust in der operativen Verwaltungstätigkeit (rd € 24.900,00) beeinträchtigt. Der Verwaltungskostendeckungsgrad (VKD) beträgt im Berichtsjahr 84,2 % (2019: 90,1 %). Somit reichten die operativen Verwaltungserlöse nicht aus, um die angefallenen operativen Verwaltungsaufwendungen in den Hauptleistungsbereichen Neubau und Hausverwaltung abzudecken.

8. Die im Bericht enthaltenen Hinweise und Empfehlungen sind zu beachten.
9. Hinsichtlich der Prüfung des Jahresabschlusses unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes wird auf den Bestätigungsvermerk gemäß § 274 UGB verwiesen.  
Die Gebarung der Vereinigung entspricht den für sie geltenden gesetzlichen Bestimmungen.
10. Bei der Schlussbesprechung über das Ergebnis der Prüfung am 13.05.2022 waren zwei Vertreter der Wiener Landesregierung als Aufsichtsbehörde anwesend.

Wien, am 17.05.2022

Der Prüfer:

WP Mag. Friedrich Fajtak eh  
Verbandsprüfer

Der Prüfungsbericht wurde gemäß § 13 Abs 1 Prüfungsrichtlinienverordnung und § 15 Abs 1 der Verbandssatzung geprüft und vom Revisionsvorstand am 02.06.2022 zur Kenntnis genommen.

Verbandsdirektor

Vorsitzender des Revisionsvorstandes

Mag. Alois Feichtinger eh

WP Mag. Stephan Bauer eh