



AUS LEBENSTRAUM

WIRD  
LEBENSRAUM

Bericht zum Geschäftsjahr 2010



W o h n e n u n d m e h r .

[www.wag.at](http://www.wag.at)



**AUS LEIDENS-  
SCHAFT**

**ENTSTEHT  
LEISTUNGSKRAFT**

Bereits seit über 70 Jahren realisieren wir Wohn- und Lebensträume. Zu unseren Aufgaben gehört aber auch die professionelle Erhaltung und Verwaltung von Wohnraum. Derzeit betreuen wir über 22.000 eigene Wohnungen – mit Erfolg! In unseren hohen Qualitätsansprüchen, die uns langfristigen Markterfolg sichern, drückt sich unsere Leidenschaft fürs Wohnen aus.

**Auch im Geschäftsjahr 2010 prägte die Strategie der Nachhaltigkeit das unternehmerische Denken der WAG.**

Die Verantwortung für den großen Bestand mit über 22.000 Wohnungen und rund 34.000 Verwaltungseinheiten inklusive Fremdoobjekten, Tiefgaragen- und Abstellplätzen sowie Gewerbeobjekten zeigt sich in unserem hohen Qualitätsmaßstab, was die erfolgreiche Betreuung der Wohnanlagen betrifft.

So sorgt die WAG vorbildhaft für die Erhaltung des eigenen Bestandes, indem sorgsam durchdachte Modernisierungskonzepte zur Anwendung gelangen. Die langfristige Vermietbarkeit und Wertsteigerung der Wohnanlagen bleibt damit gesichert. Aber auch das Umweltdenken spielt bei der Instandhaltung des Bestandes eine wichtige Rolle. Die thermische und energieeffiziente Sanierung spart unseren Bewohnern Geld durch Senkung der Energiekosten. Die Modernisierung des Wohnumfeldes spielt ebenfalls eine große Rolle: Die WAG investiert in den nachträglichen Zubau von Balkonen und Liften und errichtet Tiefgaragen und zusätzliche Parkplätze. Im Berichtsjahr 2010 wurden insgesamt

rund 13,9 Millionen Euro in thermische und energetische Sanierungsmaßnahmen investiert. Im Kerngebiet Linz sind bereits alle Wohnanlagen thermisch auf hohem Niveau saniert worden.

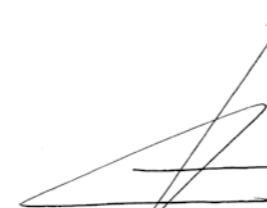
Neben der langfristigen Erhaltung des eigenen Bestandes ist dessen sorgsame und professionelle Verwaltung ein wichtiges Betätigungsfeld der WAG. Kostenoptimierung bei gleichzeitiger Erhaltung des hohen Standards und der Wohnqualität ist dabei die Herausforderung, die die WAG täglich zu bewerkstelligen hat. Auch im Jahr 2010 konnte unser Unternehmen die Betriebskosten gering halten, was vor allem unseren Bewohnern zu Gute kommt.

Im Neubau konnten wir im vergangenen Jahr zahlreiche Projekte sowohl im Miet- und Eigentumsbereich als auch für unsere institutionellen Großkunden fertig stellen. Mit einem Neubausvolumen von rund 55,2 Millionen Euro im Berichtsjahr 2010 wurde das bereits sehr hohe Bauvolumen von 2009 sogar noch übertroffen. Energieeffiziente Bauweisen stehen bei der Errichtung von Neubauprojekten im Vordergrund. Damit trägt die WAG dem Umweltgedanken

Rechnung. Aber auch das Thema „Leben und Wohnen im Alter“ erfährt immer mehr Bedeutung im Unternehmen: An der Verbesserung der Wohnsituation speziell für ältere Menschen wird gezielt gearbeitet. Im Geschäftsfeld „Service Bauen“ konnten wir uns erneut behaupten und unsere Position als beständiger und kompetenter Partner für Institutionen mit sozialem Hintergrund stärken. Gerade hier kann die WAG mittlerweile auf ein profundes Wissen und Know-how zurückblicken und dieses in zahlreichen Projekten wie beispielsweise dem ersten Alten- und Pflegeheim Österreichs in Passivbauweise unter Beweis stellen. Dieses Projekt, das die WAG für die Kreuzschwestern im Rahmen der Baubetreuung errichtete, wurde mit dem Energiestar 2010 ausgezeichnet.

Unser Dank für das erfolgreiche Geschäftsjahr 2010 gilt insbesondere unseren Kunden, Partnern und Eigentümern. Unsere Position als erfolgreiches Immobilien-Unternehmen verdanken wir aber nicht zuletzt unseren kompetenten und engagierten MitarbeiterInnen, denen wir hiermit ein herzliches Dankeschön für die erbrachten Leistungen aussprechen.

Linz, am 15. April 2011

  
Mag. Wolfgang Schön



  
Dr. Johann Eisner

## AUS MUT

## ENTSTEHT GROSSES

Mut und Weitblick zeichnen unser unternehmerisches Handeln aus. So entstehen innovative Lösungen für mehr Wohn- und Lebensqualität – zum Wohl unserer BewohnerInnen.

**Um den Anforderungen der Zukunft gerecht zu werden, sind unternehmerischer Weitblick und vorausschauendes Denken wichtig. Die WAG trägt aber auch den Pioniergeist in sich: Über die Jahrzehnte hinweg hat die WAG kontinuierlich neue Wege beschritten und viele Innovationen erreicht und umgesetzt.**

So hat die WAG bereits in den sechziger Jahren ein Contracting für Fernwärmeeinrichtungen eingeführt und mit dem Aufbau eines flächendeckenden Fernwärmenetzes begonnen. Außerdem wurde der Ausbau eines eigenen Kabel-TV Netzes forciert, in dem die BewohnerInnen noch heute in den Genuss von aktuellen TV-Angeboten kommen – zu günstigen Konditionen, die deutlich unter den marktüblichen Preisen liegen. Hier betreibt die WAG als erste Wohnungsgesellschaft ein eigenes flächendeckendes Bewohner-Fernsehen, das derzeit rund 15.000 WAG-Haushalte erreicht.

In den neunziger Jahren begann die WAG als eine der ersten Wohnungsgesellschaften mit der nachträglichen Errichtung von Tiefgaragen in bestehenden Siedlungsgebieten und war damit Vorreiter in ganz Oberösterreich. Vorher wurden schon die ersten Liftzubauten realisiert und nachträgliche Balkone gebaut. Von dieser Entwicklung profitieren die BewohnerInnen bis heute.

Immer wieder hat die WAG bewiesen, dass sich auch „alternative“ Wohn- und Baufor-

men erfolgreich und profitabel errichten, vermarkten und betreuen lassen. Beispiele sind der erste viergeschossige Holzbau in Österreich (1997 in Judenburg), der erste alltags- und frauengerechte Wohnbau in Oberösterreich (2001), das erste dreigeschossige Passivhaus in Holzbauweise in Oberösterreich (2008 in Linz) oder zuletzt das erste Alten- und Pflegeheim Österreichs in Passivbauweise (2010).

Schon in den 1980er Jahren begann die WAG mit der umfassenden Sanierung von Wohnanlagen – und das in einer Zeit, in der sich das Umweltschutzdenken noch in den Kinderschuhen befand. Ökologiebewusstsein und Kundennutzen steht bei den Modernisierungen immer im Vordergrund. Energieeffizienz und Kostenersparnis für die BewohnerInnen ist der Leitgedanke der umfassend geplanten Sanierungskonzepte.

Für ihr Engagement ist die WAG bereits öfters ausgezeichnet worden und war beispielsweise mehrfacher Preisträger für den Energiestar des Landes Oberösterreich. Zuletzt erhielt das erste Alten- und Pflegeheim Österreichs in Passivbauweise, das die WAG für die Kreuzschwestern errichtete, den Preis, der jedes Jahr innovative Projekte im Bereich Energieeffizienz und erneuerbare Energie auszeichnet. Für die WAG ist das mehr als eine Prestige-Sache.

Es geht dabei um gelebtes Verantwortungsbewusstsein, dem Menschen und der Umwelt gegenüber!



Nachträgliche Balkone - auch bei den BewohnerInnen sehr beliebt.



Bereits mehrfach war die WAG Preisträger des Energiestars des Landes OÖ.



Wohnen im Alter ist ein wichtiges Zukunftsthema



AUS  
WEITBLICK

ENTSTEHT  
WOHNKOMFORT



## Geschäftsfeld Wohnen, Geschäfte

Das Kerngeschäft der WAG ist die Schaffung und erfolgreiche Vermietung von Wohnraum. Mit insgesamt 22.400 Wohnungen mit rund 1.450.000 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist die WAG eines der größten Immobilienunternehmen in ganz Österreich.

Mit dem Mietwohnungsneubau in definierten Gebieten versucht die WAG das Portfolio noch zu erweitern. Im Berichtsjahr befanden sich 152 Mietwohnungen in Bau. 76 Wohnungen konnten fertig gestellt und an die BewohnerInnen übergeben werden; weitere 218 Mietwohnungen befanden sich in Planung. Ein besonderes Neubauprojekt im Jahr 2010 ist das Projekt „Diakonissen Linz“, das gemeinsam mit dem Diakoniewerk Gallneukirchen auf Basis eines Baurechts realisiert wird. Insgesamt investiert die WAG rund 8 Millionen Euro in den Standort am Areal des Diakonissen-Krankenhauses, wo ein Objekt für Betreutes Leben im Alter und ein Gebäude für Wohn- und Gewerbenutzung, vor allem für Ärzte und andere medizinische Einrichtungen, entstehen.

Die Projekte mit Baubeginn 2010 erreichen insgesamt ein Bauvolumen von 34 Millionen Euro. Die Neubautätigkeit der WAG konzentriert sich auf das Kerngebiet und das Umland von Linz bzw. auf den oberösterreichischen Zentralraum. Hier gibt es erfahrungsgemäß auch die größte Nachfrage nach Wohnraum: Über 12.600 Wohnungssuchende sind es im Jahr 2010, die bei der WAG vorgemerkt sind.

Eine konstant niedrige Fluktuation zeigt,

dass die Kunden der WAG mit dem Wohnungsangebot, der Preisgestaltung und der Wohnqualität zufrieden sind und es eine erfolgreiche Kundenbindung gibt. Das ist nicht zuletzt der intensiven Betreuung und Servicierung der MieterInnen durch die Wohnteams und Geschäftsstellen der WAG zu verdanken.

Großes Augenmerk wird der Verbesserung und Verschönerung des Wohnumfeldes geschenkt. Ein Schwerpunkt dabei ist die ansprechende Gestaltung der Hauseingangssituation. Müllplätze werden planerisch verbessert und optisch verschönert. Im Bereich Kabel-TV hat die WAG in Verhandlungen mit dem zuständigen Kabelbetreiber eine Verbesserung der digitalen Angebote erreicht und mit der Verbreitung begonnen. Die BewohnerInnen in Linz, die Anschluss an das eigene Kabel-Netz der WAG haben, profitieren damit von einem kostengünstigen Umstieg ins digitale Zeitalter.

Die Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes sichert die langfristige Vermietbarkeit der Wohnanlagen. 2010 investierte die WAG insgesamt rund 21,2 Millionen Euro. Davon flossen 1,6 Millionen Euro in Aufzugszubauten. Der Schwerpunkt der Sanierungstätigkeit lag im Berichtsjahr im Gebiet Steyr-Münichholz und in der Steiermark. In Steyr-Münichholz werden seit 2006 insgesamt 450 Häuser thermisch und energetisch erneuert. Im Kerngebiet Linz konnte die Sanierungstätigkeit im Jahr 2009 vorerst abgeschlossen werden. Somit sind alle Wohnanlagen, die älter als 30 Jahre alt sind, umfassend saniert.

Die nachhaltige Qualität der Wohnanlagen ist nicht nur uns als Unternehmen wichtig, sondern erhält den Wohnkomfort für unsere BewohnerInnen. Immerhin finden rund 45.000 Menschen bei der WAG leistbaren und qualitätsvollen Wohnraum.

Über 130 Mietwohnungen wurden in Leonding errichtet und übergeben.



105 Mietwohnungen in Linz-Oed befanden sich 2010 in Bau.



Die Sanierung des Steyrer Stadtteils Münichholz schreitet zügig voran.



Die Eigentumswohnungen Linz-Schörghub erfreuten sich großer Beliebtheit



Im Stadtteil Oed errichtet die WAG Reihenhäuser in attraktiver Qualität



Die Reihenhäuseroffensive in Leonding wird aufgrund des durchschlagenden Erfolges fortgesetzt



**AUS VERLÄSSLICHKEIT**

**ENTSTEHT VERTRAUEN**

## Geschäftsfeld Bauträger

Verlässlichkeit und Professionalität sind unsere obersten Prämissen bei der Errichtung von Eigentumsprojekten. Unsere Erfahrung auf diesem Gebiet schützt vor bösen Überraschungen – vertrauen Sie uns Ihren Wohnraum an!

**Planung und Errichtung von hochwertigen Eigentumsprojekten wie Reihenhäusern und Eigentumswohnungen zählt neben der Schaffung von Mietwohnungen zu den langjährigen Aufgaben der WAG. Qualität, Preisbewusstsein und Kundenorientierung zählen dabei zu den Stärken des Unternehmens.**

Das Interesse und die Nachfrage nach Eigentumsprojekten ist weiterhin stabil: Rund 40 Prozent der vorgemerkten Wohnungsentwickler hegen neben der Miete als wichtigste Wohnform den Wunsch nach Eigentumsbildung, wie die Marktforschung

zeigt. Großes Potential für das Bauträgergeschäft ist also weiterhin gegeben.

Im Berichtsjahr 2010 kommt die WAG diesem Wunsch nach und errichtet wie schon in den Vorjahren zahlreiche Eigentumsprojekte. Insgesamt befinden sich 12 Reihenhäuser und 15 Eigentumswohnungen mit rund 3.000 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche in Bau. 25 Eigentumswohnungen mit 2.400 m<sup>2</sup> Fläche, die entlang der Europastraße in Linz-Oed errichtet wurden, konnten im November 2010 fertig gestellt und übergeben werden. Mit dem Bau von weiteren zehn Reihenhäusern in attraktiver Bungalowbauweise wurde 2010 begonnen. In Konzeption und

Planung der Bauträgerprojekte fließen die Ergebnisse der Marktforschung und -analyse mit ein. Die Auswertungen zeigen, dass die Gruppe der Familiengründer statistisch dominiert, weshalb die WAG verstärkt auf die Familienfreundlichkeit der Projekte achtet. Aber auch Singles und ältere Menschen mit speziellen Bedürfnissen und Wünschen sind bei der WAG als wohnungssuchend vorgemerkt. Auch diese Zielgruppen berücksichtigt die WAG hinsichtlich Wohnungsgröße und Raumplanung. Energieeffiziente Bauweisen wie Niedrig- und Niedrigstenergie sind ohnehin längst Standard bei allen Neubauprojekten.

## AUS NEUEN UMSTÄNDEN

ENTSTEHEN NEUE  
BEDÜRFNISSE



### Geschäftsfeld Service Wohnen

**Die erfolgreiche Verwaltung und Betreuung von tausenden Wohnanlagen stellt die WAG seit über 70 Jahren unter Beweis. Vom langjährigen Know-how und der umfassenden Bewohnerbetreuung können aber private Immobilienbesitzer und Wohnungseigentümergeinschaften profitieren.**

Im Rahmen des Geschäftsfeldes „Service Wohnen“ bietet die WAG ihre Kernkompetenz Immobilienverwaltung auch Dritten an. Tatsächlich verwaltet die WAG im Berichtsjahr 50 Eigentümergeinschaften, weitere 26 Eigentümergeinschaften in Form von gemischt-genutzten Objekten, Reihenanlagen und private Objekte wie Miethäuser.

Die WAG verwaltet nicht nur rund 22.400 Wohnungen mit 1,45 Mio. m<sup>2</sup> Nutzfläche aus dem eigenen Bestand, sondern betreut rund 380 Gewerbeobjekte sowie mehr als 8.000 KFZ-Abstellflächen. Insgesamt werden von den Wohnteams der WAG 34.100 Verwaltungseinheiten mit rund 1,8 Millionen m<sup>2</sup> Nutzfläche erfolgreich verwaltet. Die WAG zählt damit zu einer der größten Hausverwaltungen in Österreich und kann auf eine mehr als 70-jährige Erfahrung verweisen.

Die langjährige Erfahrung im Umgang mit den verschiedensten Typen von Immobilien macht die WAG zu einem kompetenten und verlässlichen Partner, was die professionelle Verwaltung von Immobilien angeht. Aber auch die persönliche Betreuung durch geschulte MitarbeiterInnen sprechen für die WAG als Verwalterin und Betreuerin fremder Immobilien.

Den eigenen Bestand verwaltet und organisiert die WAG mit hohen Anstrengungen zur Kostenoptimierung. Der hohen Qualität in der Betreuung und im laufenden Betrieb liegt ein vergleichsweise niedriger Betriebskostensatz zugrunde. Dieser be-

trägt im Berichtsjahr 1,1 Euro pro Quadratmeter und Monat, womit die WAG im Österreich-Schnitt auf niedrigem Niveau liegt. Erreicht wird das durch konsequente Betriebskostenoptimierung, die durch die schlanke Struktur des Unternehmens und die effiziente Bewirtschaftung der Anlagen ermöglicht wird. Siedlungsbetreuer, die die Funktion von „mobilen“ Hausmeistern erfüllen, sowie Grünflächenbetreuer und eigene Wirtschaftsbetriebe halten die Kosten in der Betreuung gegenüber Fremdfirmen gering. Zudem kann mit den eigenen MitarbeiterInnen rasch und flexibel auf die Anliegen der Kunden reagiert und die Pflege der Wohnanlagen optimal gewährleistet werden. Im Berichtsjahr 2010 wurde der Wirtschaftshof in Linz umfassend saniert, um die Effizienz und Arbeitsqualität für die zuständigen MitarbeiterInnen vor Ort noch weiter zu erhöhen.

Eine intensive Kommunikations- und Informationspolitik ist bei Haus- und Wohnungseigentümern in hohem Maße wichtig. Das Jahr 2010 stand im Zeichen einer Kommunikationsoffensive zu den Hausgemeinschaften. Über das gesetzlich verankerte Ausmaß hinaus führen die Wohnbetreuer regelmäßige Gespräche mit den Haussprechern oder anderen Vertretungsgremien und organisieren Versammlungen und Sitzungen, bei denen aktuelle Themen und Lösungsansätze diskutiert werden. Dadurch wurden Verbesserungsmaßnahmen in Abstimmung mit den Hausgemeinschaften möglich. Nach vielen Gesprächen konnte der Beschluss großer Sanierungen – beispielsweise bei einer Gemeinschaft von 184 Eigentümern – erreicht werden. Beispielhaft ist auch die Durchführung einer nachträglichen Liftinstallation in einem Teilbereich einer großen Eigentumsanlage. Bei diesem Projekt wurden durch intensive Beratung unterschiedliche Eigentümerinteressen zusammengeführt und alle rechtlichen Hürden beseitigt, bevor das Projekt zur Zufriedenheit aller realisiert wurde.

Intensive persönliche Betreuung zu den Bewohnern ist wichtig

Eigene Grünflächenarbeiter und Wirtschaftsbetriebe helfen Kosten zu sparen

Professionelle Hausverwaltung auch für die Objekte Dritter



**Wir haben Erfahrung im Wohnen – und das seit über 70 Jahren. In dieser Zeit ändern sich auch die Bedürfnisse der BewohnerInnen. Wir wissen das und können flexibel und kompetent damit umgehen. Bei uns ist Ihre Immobilie in guter und sicherer Hand.**

## Geschäftsfeld Service Bauen

**Im Rahmen des Geschäftsfeldes „Service Bauen“ bietet die WAG sämtliche Neubau- und Sanierungsleistungen an und errichtet zahlreiche Projekte im Auftrag Dritter.**

Die WAG hat sich vor allem in der Abwicklung von Projekten für soziale Institutionen einen Namen gemacht und konnte bereits wichtige Unternehmen aus dem Sozial- und Betreuungsbereich als Kunden gewinnen. Dazu zählen beispielsweise das Evangelische Diakoniewerk, die Kreuzschwestern Linz, die Lebenshilfe und die Volkshilfe. Gemeinsam mit diesen Partnern hat die WAG bedeutende Projekte realisiert: Wohnen für Senioren mit Betreuungsbedarf, Wohngruppen und Werkstätten für Menschen mit Beeinträchtigungen zählen ebenso dazu wie Alten- und Pflegeheime, Schulen und Kindergärten.

Im Berichtsjahr 2010 lag der Anteil des Bauvolumens im Geschäftsfeld „Service Bauen“ mit rund 33 Millionen Euro bei fast 60 Prozent am Neubauvolumen der WAG. Alle Projekte konnten termingerecht und im Rahmen der veranschlagten Baukosten umgesetzt und zur höchsten Zufriedenheit der Auftraggeber abgewickelt werden. Insgesamt befanden sich 2010 fünf Projekte mit einer Gesamtnutzfläche von über 13.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche in Bau. Zahlreiche Projekte konnten im Berichtsjahr bereits fertig gestellt und übergeben werden –

darunter ein Seniorenheim mit 80 Plätzen und eine Schule in Mauerkirchen für das Diakoniewerk oder ein Schülerhort inklusive Turnsaal für die Kreuzschwestern Linz. Insgesamt wurden acht Projekte mit über 16.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche für unsere Partner errichtet. Weitere zwei Projekte befanden sich in der Projektierungsphase.

Zum Geschäftsfeld „Service Bauen“ zählt auch der Bereich Sanierung und Modernisierung, den die WAG auch Dritten erfolgreich anbietet. 2010 lag der Schwerpunkt in der Betreuung und Abwicklung von Sanierungsvorhaben für Hauseigentümergemeinschaften. Mit einem Investitionswert von 1,5 Millionen Euro wurde im niederösterreichischen Traisen das Wohngebäude einer Eigentümergemeinschaft saniert. Zwei weitere Hauseigentümergemeinschaften haben sich ebenfalls für eine umfassende thermische Sanierung entschieden, die derzeit umgesetzt wird. Insgesamt betrug das Volumen in der Instandhaltungsbetreuung rund 2 Millionen Euro. Die Sanierungsmaßnahmen für weitere Gemeinschaften sind beschlossen und können demnächst begonnen werden.

Die Bauherrn oder Auftraggeber profitieren vom Know-how und der Kompetenz der WAG im Bereich der Sanierung und Modernisierung, die sich das Unternehmen durch die umfassende Sanierungstätigkeit im eigenen Bestand angeeignet hat.

Seit vielen Jahren sind wir verantwortungsvoller und professioneller Partner für die Errichtung und Verwaltung von Projekten mit sozialem Hintergrund. Wir kennen die Wünsche unserer Partner und setzen diese nach neuesten Standards um.

**AUF SICHEM  
FUNDAMENT**

**ENTSTEHEN  
LEBENSRAUME**



Für die Kreuzschwestern errichtet die WAG einen Hort und zwei Turnsäle in Linz



Im Rahmen einer Sanierung entstand eine Solarfassade mit 365 m<sup>2</sup> Sonnenkollektoren



In Traisen wurde die thermische Sanierung mehrerer Wohnanlagen von Eigentümergemeinschaften in Auftrag gegeben





**AUS KREATIVEN  
KÖPFEN  
ENTSTEHT  
EIN STARKES TEAM**

Persönliches Engagement der Mitarbeiter spielt vor allem in der Betreuung von BewohnerInnen eine große Rolle



Schulungen und Weiterbildungsprogramme fördern die fachliche Kompetenz



Kreativität und Motivation der MitarbeiterInnen ist gefragt - im Umgang mit Kunden wie auch im Backoffice



Als Dienstleistungsunternehmen lebt die WAG wesentlich von ihrer Kundenzufriedenheit. Hohes persönliches Engagement, fachliche Kompetenz und nicht zuletzt auch die Motivation und Zufriedenheit unserer MitarbeiterInnen mit dem Unternehmen sind dafür ein wesentlicher Erfolgsfaktor.

Zum 31.12.2010 waren insgesamt 104 Angestellte, 79 Arbeiter/innen und 3 Lehrlinge im Unternehmen beschäftigt. Die Förderung von Motivation und Qualifikation der Mitarbeiter hat in der WAG einen wichtigen Stellenwert. 2010 betrug die Investition in die Personalentwicklung rund 70.000 Euro.

Neben fachlichen Weiterbildungsschwerpunkten setzt die WAG seit einigen Jahren auch auf die betriebliche Gesundheitsförderung. Ziel ist es, das Bewusstsein für das eigene Wohlbefinden und für Gesundheit zu schärfen. Veranstaltungen zu Themen wie Alltagsbewegung, Ernährung und individuelle Gesundheitsberatung schaffen die Voraussetzungen dafür.

2010 wurde auch in die Unfallprävention investiert und die MitarbeiterInnen zu Fahrsicherheitstrainings eingeladen. Speziell für ArbeitnehmerInnen über 50 Jahre bietet das Unternehmen ein spezielles Programm unter dem Titel „50Plus“. Gedächtnistraining, Rückentraining und spezielle gesundheitliche Einzelberatungen bilden hier die Schwerpunkte. Ziel ist es, gerade für die Mitarbeiter über 50 Jahre die Motivation und Gesundheit zu fördern.

**Kreativität und Verantwortungsbewusstsein – das zeichnet die MitarbeiterInnen der WAG aus. Davon profitieren die BewohnerInnen und unsere Geschäftspartner gleichermaßen.**



Nachhaltigkeit in der Sanierung wie auch im Neubau erhält Wohnkomfort und Lebensqualität für unsere Bewohner und sichert die langfristige Vermietbarkeit unserer Wohnanlagen.

Der Ausbau des Stadtteiles Linz-Oed schreitet weiter voran



Die Revitalisierung der denkmalgeschützten Dragonerhöfe in Wels wird 2011 und 2012 fortgesetzt



Ein wichtiges Projekt ist die Modernisierung des in die Jahre gekommenen Einkaufszentrums Muldenstraße in Linz



2011 plant die WAG ein Bauvolumen in Höhe von rund 37,2 Millionen Euro. Davon werden rund 12 Millionen Euro in eigene Mietwohnungen investiert, weitere 6,4 Millionen Euro für Eigentumswohnungen und Reihenhäuser aufgewendet. Rund 18,8 Millionen Euro werden für Kunden im Rahmen der Baubetreuung umgesetzt.

Die Neubautätigkeit der WAG konzentriert sich auch weiterhin auf den oberösterreichischen Zentralraum mit dem Kerngebiet in Linz und Umgebung. Im Jahr 2010 konnte der erste Teil des großen Neubauprojektes im Linzer Stadtteil Oed, an der Europastraße mit 130 Wohnungen abgeschlossen werden. Die zwölf Reihenhäuser, die sich angrenzend befinden, werden noch im Jahr 2011 übergeben.

Der weitere Ausbau des Areals mit zwei Hektar Grundfläche ist für 2011 vorgesehen. Im ersten Bauabschnitt mit zwei Baukörpern wird die WAG entlang der Koschkastraße insgesamt 17 Miet- und 17 Eigentumswohnungen errichten. Weitere 77 Miet- und Eigentumswohnungen sind für 2012 und 2013 geplant. Zudem wird 2011 mit dem Bau von zwölf Reihenhäusern mit unverbaubarem Blick ins Alpenvorland begonnen. Das bestehende Sied-

lungsgebiet wird mit diesen Ausbauplänen wesentlich vergrößert.

Ein weiteres großes Neubauvorhaben ist das Projekt „Wohnpark Ellbognerstraße“, das sich auf den ehemaligen Silhouette-Gründen befindet. Gemeinsam mit sechs anderen Bauträgern wird die WAG hier in Summe 480 Wohnungen errichten. Neben den 49 eigenen Wohnungen wird die WAG für zwei weitere Bauträger insgesamt 123 Wohnungen errichten.

Insgesamt rund 23,5 Millionen Euro werden 2011 in Sanierung und Modernisierung des Bestandes investiert. Die wichtigsten Projekte sind neben den klassischen Sanierungsprojekten vor allem die Umsetzung von Parkplatzkonzepten in Linz und Steyr, die Sanierung und der Relaunch des Einkaufszentrums Muldenstraße, die Revitalisierung der Welser Dragonerhöfe sowie die Fortführung der nachträglichen Liftinstallationen.

Die Schwerpunkte der Sanierungstätigkeit liegen zum einen weiterhin in der Sanierung des Stadtteiles Steyr-Münichholz sowie der Wohnanlagen in der Steiermark. Insgesamt etwa 2,7 Millionen Euro investiert die WAG in den nächsten beiden Jahren in den Umbau des Einkaufszentrums Muldenstraße in Linz. Ebenfalls geplant sind zwei Tief-

garagenprojekte in Linz mit insgesamt 102 KFZ-Stellplätzen. Die Investition beträgt rund 1,5 Millionen Euro. Die nachträgliche Errichtung von Aufzugszubauten bei den viergeschossigen Objekten im gesamten WAG-Wohngebiet wird rund 3,1 Millionen Euro kosten.

In Wels wird mit dem Umbau im Westhof in den historisch bedeutsamen Dragonerhöfen begonnen: Eine Wohngruppe für demenzkranke Menschen sowie ein Kindergarten entstehen. Im Osthof befindet sich der Auszug der Reitvereine in Vorbereitung und die Projektentwicklung in Vorbereitung. Vorgesehen ist eine Mischung zwischen Wohn- und Gewerbenutzung.

Die Aufgaben und Herausforderungen für die WAG in den kommenden Jahren werden also zunehmend vielfältiger und spannender.

Mit den bereits seit vielen Jahren erfolgreich implementierten Controlling- und Marktbeobachtungsinstrumenten ist die WAG für die Zukunft gewappnet und kann mit Veränderungen des Marktes kompetent und verlässlich umgehen. Einer kontinuierlich positiven Entwicklung des Unternehmens steht daher nichts im Wege.

AUS DEN IDEEN  
VON HEUTE

ENTSTEHT MORGEN  
LEBENSQUALITÄT



# GESCHÄFTSVERLAUF

## DES ABGELAUFENEN GESCHÄFTSJAHRES UND LAGE DES UNTERNEHMENS

### Marktumfeld und Rahmenbedingungen

Wohnen gehört zu den Grundbedürfnissen des Menschen und steht in der Bedürfnishierarchie ganz weit oben. Daher zeigen sich die Auswirkungen der Wirtschaftskrise auf den Wohnungsmarkt erst mit einer gewissen Verzögerung.

Die Leerstandskosten bleiben auf dem Niveau des Vorjahres. Die einsetzende Erholung der Konjunktur ist vor allem in den strukturschwachen Gebieten noch nicht bemerkbar.

In den Ballungsgebieten ist erneut ein Anstieg der Nachfrage feststellbar. Hier ist die Zahl der Wohnungswerber sogar signifikant angestiegen.

Insgesamt gesehen konnte die WAG auch im abgelaufenen Jahr ihre starke Marktposition behaupten.

Die sonstigen Rahmenbedingungen sind gekennzeichnet durch die knappen Finanzmittel der öffentlichen Haushalte. Es ist mit einem spürbaren Rückgang der Fördermittel zu rechnen. Dies wird auch bei der WAG in allen Geschäftsfeldern die Neubautätigkeit beeinflussen.

### Investitionen

Die Investitionen im Bereich des Mietwohnungsneubaus erreichten im Berichtsjahr rund 14,3 Mio. € (Vorjahr 20,1 Mio. €). 50 (Vorjahr 39) Wohnungen und Einfamilienhäusern aus dem Mietbestand wurden zum Gesamtpreis von 3,8 Mio. € (Vorjahr 2,6 Mio. €) und einem Gewinn von 3,2 Mio. € (Vorjahr 2,1 Mio. €) verkauft.

Das Instandhaltungsprogramm der WAG ist großteils abgeschlossen. Leitlinien für Sanierungen werden vom Asset Management konzipiert und richten sich nach Markterfordernissen und langfristigen Trends. Nahezu der komplette Wohnungsbestand ist in diesem Sinne bereits erneuert. Die Großsanierungsmaßnahmen, Liftzubauten, zusätzliche Tiefgaragen, oberirdische Parkplätze und Wohnungsverbesserungen verzeichneten daher gegenüber dem Vorjahr einen Rückgang auf 21,2 Mio. € (Vorjahr 28,8 Mio. €).

### Sonstiges

Das Volumen im Bauträgerbereich (Eigentumswohnungen und Reihenhäuser) erreichte 8,0 Mio. € (Vorjahr 4,3 Mio. €). Im Bereich der umfassenden Baubetreuungsleistungen, sowie technischen Dienstleistungen wie Projektmanagement, Planung und Bauleitung wurde im Berichtsjahr ein Bauvolumen von insgesamt 34,9 Mio. € (Vorjahr 21,8 Mio. €) bearbeitet. Die dabei verrechneten Honorare blieben mit rund 1,4 Mio. € (Vorjahr 1,4 Mio. €) auf einem hohen Niveau. Insgesamt wickelten die eigenen Spezialisten ein Bau- und Instandhaltungsvolumen von rund 78 Mio. € (Vorjahr 75 Mio. €) ab.

Die Betreuung von Wohnungseigentümergeinschaften und Unternehmen sowie Institutionen erreichte im Berichtsjahr ein Honorarvolumen von € 550.000,- (Vorjahr € 540.000,-).

Geschäftsstellen bestehen in Steyr, Traisen, Eisenerz, Trofaiach, Judenburg, Voitsberg und Salzburg.

### Vermögens- und Kapitallage

Die wichtigsten Vermögenspositionen sind unverändert Grundstücke und Gebäude mit 94,4% der Bilanzsumme (Vorjahr 94,9 %). Davon entfallen rund 11,1 % (Vorjahr 11,2 %) auf Grundstückskosten, 68,4 % (Vorjahr 67,4 %) auf Baukosten und 19,9 % (Vorjahr 20,0 %) auf aktivierte Instandhaltungskosten (WGG-Verrechnungsforderungen). Der Rest entfällt auf Immobilien des Umlaufvermögens.

Der Anteil der Bankdarlehen an der Objektfinanzierung beträgt zum Jahresende 30,9 % (Vorjahr 30,7 %). Darlehen von Förderungsgebern haben einen Anteil von 26,6 % (Vorjahr 27,3 %).

Der Anteil der klassischen Finanzierungsinstrumente durch Banken und Förderungsgeber bleibt mit rund 58 % konstant. Mittlerweile erfolgt aufgrund der Mittelknappheit der Förderungsgeber die Finanzierung der Neubau- und Instandhaltungsvorhaben zum überwiegenden Teil durch Bankdarlehen, die mit Annuitätzuschüssen gefördert werden.

Die übrige Finanzierung erfolgt wie in den Vorjahren mittels Baukostenbeiträgen und sonstige langfristig zur Verfügung stehende Guthaben der Bestandnehmer sowie durch Eigenkapital der Gesellschaft. Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt 32,1 % (Vorjahr 31,7%).

Die Vermögens- und Finanzlage kann daher nicht nur aufgrund der Ertragskraft des Unternehmens als geordnet und weiterhin gesichert bezeichnet werden. Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass die Finanzierungsstruktur der Objekte wesentlich durch die bestehenden Verpflichtungen aus den Verträgen mit den Förderungsgebern und deren Verordnungen sowie den Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes (WGG) bestimmt wird. Rund 96 % der vermieteten Wohnungen unterliegen den Regelungen des WGG.

### Ertragslage

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt im Geschäftsjahr 2010 20,2 Mio. €.

Das Vorjahresergebnis in Höhe von 25,4 Mio. € war durch einen außerordentlichen Ertrag in Höhe von 6,4 Mio. € geprägt, der durch die begünstigte Rückzahlung von Wohnbauförderungsdarlehen realisiert werden konnte.

Lässt man diesen Effekt außer Acht, steigt das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit um 6,4 % gegenüber dem Vorjahr an.

Der Ergebnisanstieg resultiert zum überwiegenden Teil aus nachhaltigen Verbesserungen im Geschäftsfeld Wohnen und Geschäfte.

### Entwicklung und Risiken des Unternehmens

Die Finanzierung der WAG ist, wie schon erwähnt, geprägt von den konservativen und sicherheitsorientierten Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes (WGG) und der Wohnbauförderungsgeber. Die Förderungsdarlehen sind großteils zu niedrigen Fixzinskonditionen vergeben und die Verzinsung der Bankdarlehen ist an übliche Indikatoren wie Sekundärmarkttrendite für Anleihen oder Euribor gebunden. Konditionsänderun-

### Kennzahlen

- Im Eigentum der WAG:  
22.400 Wohnungen mit 1.450.000 m<sup>2</sup>  
380 Gewerbelokale mit 63.000 m<sup>2</sup>
- Insgesamt verwaltet die WAG:  
34.100 eigene und betreute Einheiten  
mit 1.800.000 m<sup>2</sup>

gen können aufgrund des Kostendeckungsprinzips des WGG großteils an die Mieter weitergegeben werden, womit das Zinsänderungsrisiko beschränkt ist. Die im Finanzanlagevermögen ausgewiesenen Wertpapiere zur Deckung der Verpflichtungen gegenüber den Mitarbeitern bestehen aus Bankobligationen und Fondsanteilen die insgesamt ein sehr niedriges Risikoprofil aufweisen.

Vereinzelt werden Finanzderivate als Zinssicherungsinstrumente eingesetzt. Derzeit sind Caps mit einem Marktwert von 0,4 Mio. € und Floors mit einem Marktwert von 0,1 Mio. € in der Bilanz ausgewiesen, bei denen mit verhältnismäßig geringen Kursschwankungen zu rechnen ist.

Das operative Geschäft und die formulierten Strategien ergeben gleichfalls ein geringes Risiko im Verhältnis zur gesamten Vermögens- und Ertragsausstattung. Umfassende Versicherungsverträge schützen vor den unternehmensspezifischen und betriebsüblichen Risiken. Risiken aus schwebenden Rechtsstreitigkeiten, welche für das Unternehmen bestandsgefährdenden Charakter haben, sind derzeit keine feststellbar.

Das allgemeine Risikomanagement des Unternehmens baut auf den Instrumenten des internen Kontrollsystems auf. Darüber hinaus werden Controlling und Assetmanagement ständig weiterentwickelt, nicht zuletzt in Hinblick auf zukünftige Entwicklungen, Chancen und Risiken. Im Geschäftsjahr 2010 wurde die Organisation der WAG an die aktuellen Erfordernisse angepasst. Insbesondere wurde der Vertrieb und der Bereich Asset Management verstärkt.

Veränderungen in der Ertragslage unterliegen längerfristigen Trends, die zumindest mittelfristig relativ gut absehbar sind. Ein wesentlicher Fokus des Portfoliomanagements liegt in der Anpassung an die strukturellen Entwicklungen in den einzelnen Regionen außerhalb der Ballungsgebiete. Die WAG ist mit rund 20 % Anteil am gesamten Wohnungsbestand in Regionen tätig, in denen ein Angebotsüberhang besteht. Bezogen auf das Gesamtportfolio ist dieses Risiko kalkulierbar.

So erwartet die Unternehmensführung eine weiter kontinuierlich positive Entwicklung.

- durchschnittliche Nettofluktuation 6,04 %
- Leerstandsquote ohne Eisenerz 0,86 %
- Investitionen inklusive Sanierung € 30 Mio.
- Eigenkapitalquote 32,1 %
- Umsatzerlöse € 99,2 Mio.
- Betriebsleistung € 134,2 Mio.
- Jahresüberschuss € 20,2 Mio.



## ORGANE

DER WAG

### AUFSICHTSRAT

Vorsitzender Dr. Georg Starzer  
Vorsitzender-Stv. Hermann Gugler  
Dr. Andreas Mitterlehner  
Mitglieder Vzbgm. Gerhard Bremm  
Mag. Dr. Franz Mittendorfer  
Mag. Johann Schillinger  
Markus Spannring  
Dr. Karl Wiesinger

Vom Betriebsrat delegiert

Wolfgang Anhegger  
Helmut Liedringer  
Ing. Helmut Smola  
(bis zur 91. AR-Sitzung am 24.3.2010)  
Ing. Alfred Reisinger  
(ab der 91. AR-Sitzung am 24.3.2010)  
Erich Schmalzer

### GESCHÄFTSFÜHRUNG

Vorsitzender der Geschäftsführung Mag. Wolfgang Schön  
Mitglied der Geschäftsführung Dr. Karl Wiesinger  
(17.8.2010 verstorben)  
Dr. Johann Eisner  
(ab 8.9.2010)

## BERICHT

DES AUFSICHTSRATES AN DIE GENERALVERSAMMLUNG

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2010 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat regelmäßig über den Gang der Geschäfte und die Lage der Gesellschaft sowie über bedeutsame einzelne Geschäfte und Maßnahmen berichtet.

Es fanden vier Aufsichtsratssitzungen statt.

Der vom Eigentümer bestellte Abschlussprüfer, KPMG Austria GmbH, hat den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss per 31. Dezember 2010 sowie den Lagebericht für das Jahr 2010 geprüft und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Ebenso hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss 2010 und den Lagebericht geprüft und empfiehlt der Generalversammlung die Genehmigung des Jahresabschlusses 2010.

*Linz, 29. Juni 2011*

# BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2010

## AKTIVA

	Stand am 31. 12. 2010 €	Stand am 31. 12. 2009 €
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Bestandsrechte und Software	49.873,61	63.479,21
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	499.470.787,18	501.655.616,56
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	969.473,77	796.612,11
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	16.011.103,05	14.242.641,43
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	10.826.435,47	10.826.435,47
2. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	4.569.363,44	4.885.723,44
	<b>531.897.036,52</b>	<b>532.470.508,22</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Zur Veräußerung bestimmte Grundstücke und Gebäude, Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	266.749,99	246.169,12
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte, zur Veräußerung bestimmte unfertige Bauten	11.265.865,15	7.513.428,41
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	553.268,45	333.510,53
2. Verrechnung und Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	130.926.521,98	133.126.587,60
3. Sonstige Forderungen	6.782.860,37	5.236.760,76
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	10.379.738,75	7.623.390,17
	<b>160.175.004,69</b>	<b>154.079.846,59</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
1. Sonstige	1.055.236,45	511.573,74
2. Sonderposten nach § 39 (28) WGG	4.919.667,78	4.974.330,08
	<b>5.974.904,23</b>	<b>5.485.903,82</b>
	<b>698.046.945,44</b>	<b>692.036.258,63</b>

## PASSIVA

	Stand am 31. 12. 2010 €	Stand am 31. 12. 2009 €
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Stammkapital	38.080.565,10	38.080.565,10
II. Kapitalrücklagen		
1. Gebundene Rücklagen	44.428,79	44.428,79
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklagen	3.808.056,51	3.808.056,51
2. Andere Rücklagen (freie Rücklagen)	161.933.017,56	152.074.737,05
IV. Bilanzgewinn	20.177.608,38	25.360.280,51
davon Gewinnvortrag	(0,00)	(0,00)
	<b>224.043.676,34</b>	<b>219.368.067,96</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	2.605.461,20	2.592.883,97
2. Rückstellungen für Pensionen	6.849.010,21	7.286.496,74
3. Steuerrückstellung	0,00	538.023,68
4. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	14.788.189,47	13.255.860,98
5. Sonstige Rückstellungen	2.737.318,52	2.539.732,82
	<b>26.979.979,40</b>	<b>26.212.998,19</b>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	203.746.461,82	201.849.956,31
2. Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften und Förderungsgeber	175.494.568,20	179.007.341,62
3. Erhaltene Anzahlungen	2.984.322,12	1.549.122,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.082.334,38	13.925.208,43
5. Verrechnung und Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	25.717.062,48	25.100.256,75
6. Sonstige Verbindlichkeiten	24.664.902,27	24.649.218,62
davon aus Steuern	(91.014,17)	(75.690,43)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(217.049,55)	(209.928,87)
	<b>446.689.661,27</b>	<b>446.081.103,73</b>
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
	<b>333.628,43</b>	<b>374.088,75</b>
	<b>698.046.945,44</b>	<b>692.036.258,63</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

VOM 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2010

	2010 €	2009 €
1. Umsatzerlöse	99.206.039,49	92.368.194,29
2. Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen zur Veräußerung bestimmten Bauten	3.281.184,33	-745.922,22
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	610.252,94	942.908,68
4. Sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	3.180.139,61	2.226.201,61
b) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	22.135.264,63	27.075.270,91
c) Übrige	5.824.727,84	5.929.796,18
5. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen		
Sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-10.730.760,02	-3.906.353,77
6. Personalaufwand		
a) Löhne	-2.215.298,33	-2.197.264,07
b) Gehälter	-5.720.833,78	-5.758.047,25
c) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-267.958,81	-304.082,99
d) Aufwendungen für Altersversorgung	-341.451,51	-424.030,12
e) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-2.078.244,20	-2.063.861,76
f) sonstige Sozialaufwendungen	-168.212,87	-173.838,94
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-13.814.199,61	-13.448.280,88
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Steuern soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen und vom Ertrag fallen	-974.421,02	-983.036,09
b) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-21.276.082,26	-19.568.993,26
c) Übrige	-49.284.872,73	-51.514.083,20
<b>9. Betriebsergebnis</b>	<b>27.365.273,70</b>	<b>27.454.577,12</b>
10. Erträge aus Beteiligungen	378.925,24	378.925,24
11. Erträge aus Wertpapieren des Finanzanlagevermögens	181.205,75	237.860,28
12. Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen	0,00	240.419,10
13. Sonstige Zinserträge und ähnliche Erträge	26.070,44	7.029.250,50
14. Aufwendungen aus Finanzanlagen	0,00	0,00
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-7.773.866,75	-9.980.751,73
<b>16. Finanzergebnis</b>	<b>-7.187.665,32</b>	<b>-2.094.296,61</b>
<b>17. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit = Jahresüberschuss</b>	<b>20.177.608,38</b>	<b>25.360.280,51</b>
18. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-9.858.280,51	-3.229.244,06
19. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	9.858.280,51	3.229.244,06
<b>20. Bilanzgewinn</b>	<b>20.177.608,38</b>	<b>25.360.280,51</b>

# BESTÄTIGUNGSVERMERK

BERICHT ZUM JAHRESABSCHLUSS

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der

WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.,  
Linz,

für das **Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2010** unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2010, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. Dezember 2010 endende Geschäftsjahr sowie den Anhang.

#### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und die Buchführung

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Buchführung sowie für die Aufstellung eines Jahresabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

#### Verantwortung des Abschlussprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Abschlussprüfung

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Jahresabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

#### Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2010 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis zum 31. Dezember 2010 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

#### Aussagen zum Lagebericht

Der Lagebericht ist aufgrund der gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Lagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage der Gesellschaft erwecken. Der Bestätigungsvermerk hat auch eine Aussage darüber zu enthalten, ob der Lagebericht mit dem Jahresabschluss in Einklang steht.

Der Lagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Linz, am 15. April 2011

KPMG Austria GmbH  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



Mag. Ulrich Pawlowski  
Wirtschaftsprüfer

Mag. Ernst Pichler  
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs. 2 UGB zu beachten.

# ANHANG

## 1. Allgemeine Angaben

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

Die Gesellschaft ist als große Gesellschaft gemäß § 221 UGB einzustufen.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden die Grundsätze der Vollständigkeit und der ordnungsmäßigen Bilanzierung eingehalten. Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewendet und von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Dem Vorsichtsprinzip wurde Rechnung getragen, indem nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen worden sind. Alle erkennbaren Risiken und drohende Verluste, die im Geschäftsjahr 2010 entstanden sind, wurden berücksichtigt.

Die Gliederungsvorschriften gemäß § 224 und 231 Abs. 2 UGB wurden eingehalten, wobei die Gewinn- und Verlustrechnung nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt wurde. Diese Gliederungsvorschriften wurden um die für das Unternehmen weiter geltenden Besonderheiten aus dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) erweitert, da die §§ 13 bis 22 und § 39 Abs. 8 bis 13, 18, 19, 21 und 24 bis 27 des WGG für den per 31.3.2001 bestehenden Wohnungsbestand weiter maßgeblich sind.

## 2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Der Jahresabschluss 2010 wurde entsprechend den Vorschriften der §§ 189 ff des UGB über die Rechnungslegung aufgestellt. Die weiter geltenden Bestimmungen des WGG sind berücksichtigt worden.

### Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden mit den Anschaffungskosten, vermindert um die planmäßige lineare Abschreibung, angesetzt.

Gegenstände des Sachanlagevermögens wurden mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um eine planmäßige lineare Abschreibung, angesetzt. Seit 1.1.2001 wird anstelle der Abschreibung mit 1 %, ausgehend von den historischen Anschaffungskosten, eine Abschreibung mit 2 % für Wohngebäude, mit 3 % für Geschäftsgebäude und mit 10 % bei Instandsetzungsaufwendungen vorgenommen.

Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten im Sinne des § 203 UGB. Diese Herstellungskosten umfassen neben den Einzelkosten auch die Gemeinkosten. Verwaltungs- und Vertriebsgemeinkosten wurden nicht berücksichtigt.

Der Abgang von Grundwerten infolge Veräußerungen erfolgte im Zeitpunkt der Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums. Dasselbe gilt für Zugänge.

Die geringwertigen Wirtschaftsgüter gem. § 13 EStG wurden aufgrund ihrer Unwesentlichkeit im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Beteiligungen wurden mit den Anschaffungskosten oder dem allfälligen niedrigeren Wert zum Bilanzstichtag angesetzt. Wertpapiere des Anlagevermögens wurden mit Anschaffungskosten oder dem niedrigeren Börsenkurs angesetzt.

### Umlaufvermögen

Die Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe wurden nach dem Grundsatz der Einzelbewertung mit Anschaffungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet.

Die zur Veräußerung bestimmten unfertigen Bauten wurden nach dem Prinzip der Einzelbewertung zu Herstellungs- oder Anschaffungskosten im Sinne des § 203 UGB angesetzt. Die Herstellungskosten umfassen neben den Einzelkosten auch die Gemeinkosten. Verwaltungs- und Vertriebsgemeinkosten sind nicht berücksichtigt worden. Zinsen für Fremdkapital, das zur Finanzierung der Herstellung verwendet wird, wurden im Rahmen der Herstellungskosten nicht berücksichtigt.

Der Abgang von Grundwerten infolge Veräußerungen erfolgte im Zeitpunkt der Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums. Dasselbe gilt für Zugänge.

Die Forderungen wurden gemäß dem strengen Niederstwertprinzip angesetzt. Falls Risiken hinsichtlich der Einbringlichkeit bestanden, wurden ausreichende Wertberichtigungen gebildet. Die Forderungen aus der Hausbewirtschaftung betreffen Vorleistungen des Unternehmens, insbesondere durch die Bevorschussung von Instandhaltungsaufwendungen. Diese Forderungen sind mit den Wohnungen verbunden, was bedeutet, dass sie gegen den jeweiligen Mieter gerichtet sind.

### Rechnungsabgrenzungsposten

Der Sonderposten nach § 39 Abs. 28 WGG stellt eine Bilanzierungshilfe dar. Die planmäßige Verwohung von ausgewiesenen Finanzierungsbeiträgen der Mieter erfolgt mit 1 % pro Jahr. Diese Bilanzierungshilfe resultiert aus einer Aufwertung der Beiträge der Mieter, die aufgrund der Wohnrechtsnovelle 2000 mit

Wirkung 31. Dezember 2000 erfolgte. Der ausgewiesene Sonderposten im Rahmen der aktiven Rechnungsabgrenzung ist der Gegenposten zur aufgewerteten Verbindlichkeit.

## Rückstellungen

Die Rückstellung für Abfertigungen wurde finanzmathematisch mit einem Zinsfuß von 3,5 % (Vorjahr 3,5 %) ohne Berücksichtigung eines Fluktuationsabschlages berechnet.

Die Pensionsrückstellung wurde nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 3,5 % (Vorjahr 3,5 %) nach dem Teilwertverfahren berechnet.

Die Rückstellung für Hausbewirtschaftung berücksichtigt erhaltene und noch nicht verbrauchte Beiträge für Erhaltung, Verbesserung und Instandhaltung im Sinne des § 14 WGG. Die Ermittlung erfolgt objektweise.

Die sonstigen Rückstellungen wurden in jener Höhe angesetzt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig sind.

## Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

### 3. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

#### Erläuterungen zur Bilanz

## AKTIVA

### A. ANLAGEVERMÖGEN

#### I. Immaterielle Vermögensgegenstände

Dieser Posten beinhaltet hauptsächlich Software für die EDV-Systeme und Homepage und zu einem geringen Anteil Dienstbarkeits- und Nutzungsrechte für Grundstücke.

#### II. Sachanlagen

##### 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. der Bauten auf fremdem Grund

Diese Position gliedert sich wie folgt:	2010	Vorjahr
a. Unbebaute Grundstücke	16.601.734,04	15.784.230,29
b. Wohn- und Geschäftsgebäude	482.003.597,59	485.005.930,72
hv. Grundstückskosten	(53.209.247,53)	(53.049.874,78)
hv. Baukosten	(428.794.350,06)	(431.956.055,94)
c. Sonstige (Baurechte, baurechtsbelastete Grundstücke)	865.455,55	865.455,55
<b>Summe</b>	<b>499.470.787,18</b>	<b>501.655.616,56</b>

##### 2. Betriebs- und Geschäftsausstattung

Diese Position enthält neben den Büroausstattungen der zentralen Verwaltung auch die Maschinen und Geräte sowie Kraftfahrzeuge der Tischlerei, der Grünflächenbetriebe und der Hausbetreuungsteams.

##### 3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau

Gliederung:	2010	Vorjahr
a. Geleistete Anzahlungen für Grundstücke und sonstiges	0,00	1.298.669,04
b. Geleistete Anzahlungen für Betriebs- und Geschäftsausstattung	80.847,14	0,00
c. Bauvorbereitungskosten	209.361,33	68.249,33
d. Grundkosten Gebäude in Bau	2.225.111,97	2.394.879,41
e. Gebäude in Bau	13.495.782,61	10.480.843,65
<b>Summe</b>	<b>16.011.103,05</b>	<b>14.242.641,43</b>

c. Die Bauvorbereitungskosten betreffen 218 Wohneinheiten sowie 379 Garagen und Abstellplätze sowie 1 Pflegeheim.  
d.e. Zum Bilanzstichtag waren 152 Wohneinheiten, 11 Gewerbelokale und 207 Tiefgaragenplätze in Bau.

Bei Bezug der Objekte erfolgt die Umbuchung auf die Position „Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremdem Grund“. Die Schwankungen in dieser Position gegenüber dem Vorjahr entstehen durch die stichtagsmäßige Bewertung.

#### III. Finanzanlagen

##### 1. Beteiligungen

Der Ausweis betrifft die Beteiligung an der Gemeinnützigen Industrie-Wohnungsaktiengesellschaft GIWOG mit 25 % des Stammkapitals. Der Sitz der Gesellschaft ist Leonding / OÖ. Das Eigenkapital der Gesellschaft zum Bilanzstichtag 2009 beträgt € 182.751.277,32. Der Jahresüberschuss betrug 2009 € 4.979.500,52.

##### 2. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens

Die Wertpapiere des Anlagevermögens (Pos. a. bis d.) dienen zur Deckung der Abfertigungs- und Pensionsverpflichtungen:

Gliederung:	2010	Vorjahr
a. Genossenschaftsanteile	181,69	181,69
b. Bankobligationen	2.724.000,00	2.724.000,00
c. Anteile an Rentenfonds	1.845.181,75	1.845.181,75
d. Sonstige Geschäftsanteile unter 25 % Beteiligung	0,00	316.360,00
<b>Summe</b>	<b>4.569.363,44</b>	<b>4.885.723,44</b>

## B. UMLAUFVERMÖGEN

### I. Zur Veräußerung bestimmte Grundstücke und Gebäude, Vorräte

#### 1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe

Hier erfolgt der Ausweis der Materialvorräte der Tischlerei und der technischen Objektbetreuer.

#### 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte, zur Veräußerung bestimmte unfertige Bauten

Gliederung:	2010	Vorjahr
a. Unfertige Bauten	9.431.028,11	4.717.322,27
b. Unbebaute Grundstücke	1.834.837,04	2.796.106,14
<b>Summe</b>	<b>11.265.865,15</b>	<b>7.513.428,41</b>

Die Position enthält Grundstücke und unfertige Bauten, die für die Weiterveräußerung bzw. Übertragung ins Wohnungseigentum bestimmt sind. Zum Bilanzstichtag waren 22 Reihenhäuser, 15 Wohnungen und 1 Alten- und Pflegeheim in Bau. Grundstücke, die in den Folgejahren bebaut werden, sind ebenso in dieser Position enthalten.

### II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

#### 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten ausstehende, fällige Miet- und sonstige Bestandszinszahlungen sowie zum Bilanzstichtag abgerechnete Honorarforderungen aus technischen Dienstleistungen (Baubetreuung).

#### 2. Verrechnung und Forderungen aus der Hausbewirtschaftung

Folgende Positionen stellen die Verrechnungskreise der Objekte gemäß den Vorschriften des § 14 WGG dar:

#### AKTIVA B. II. 2. Verrechnung und Forderungen aus der Hausbewirtschaftung

##### PASSIVA B. 4. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung

##### PASSIVA C. 5. Verrechnung und Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung

#### G. u. V. 4. b) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung

#### G. u. V. 8. b) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung

Hier werden die kumulierten Abrechnungs- bzw. Abgrenzungsbewegungen und -stände der Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsabrechnung, sowie der Betriebskosten- und Kapitaldienstabrechnung dargestellt.

Aufgliederung AKTIVA B. II. 2. Verrechnung und Forderungen aus der Hausbewirtschaftung:

Gliederung:	2010	Vorjahr
a. Verrechnungsspitzen aus Mietenkomponenten	239.485,70	240.902,43
b. Entgeltstundungen aus Zuschüssen Dritter	127.643,65	127.643,65
c. Vorlagen aus Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten	128.730.767,76	131.222.411,36
d. Sonstige Forderungen aus Jahresüberschneidung (Abgrenzungen)	1.828.624,87	1.535.630,16
<b>Summe</b>	<b>130.926.521,98</b>	<b>133.126.587,60</b>

a. Die Verrechnungsspitzen ergeben sich durch die Gegenüberstellung der eingehobenen Mietkontierungen mit den tatsächlich verrechenbaren Mieten. Die Forderungen werden im Zuge der Jahresabrechnung im Juni des Folgejahres ausgeglichen.

b. Entgeltstundungen aus Zuschüssen Dritter: Die zur Mietzinsverbilligung gewährten rückzahlbaren Zuschüsse (Sukzessivdarlehen) wurden bis 1991 aktiviert; nach Auslaufen der Erstranghypothek werden sie aus den freiwerdenden Mietenkomponenten abgedeckt und die entsprechende Verrechnungsposition abgebaut.

c. Die Vorlagen aus Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sind gemäß § 14 WGG ausgewiesene Aufwendungen, die im Laufe der Folgejahre mit der Miete vorgeschrieben werden. Die Berichtsgesellschaft ist bei Objekten, die vor dem 1. 4. 2001 bezogen wurden, weiterhin zur Abrechnung nach den Sondervorschriften des WGG verpflichtet. Daher wird hier diese Forderung an die jeweiligen Bestandnehmer der Objekte ausgewiesen. Die Abrechnung erfolgt objektweise. In dieser Position werden auch die Anteile der Berichtsgesellschaft an den Instandhaltungsrücklagen der Wohnungseigentümergeinschaften („Mischobjekte“) ausgewiesen. Die Aufwendungen betreffen Generalsanierungen von Altobjekten, Verbesserungsinvestitionen wie Fernwärmenachinstallationen, Lifteinbauten, Wärmedämmungen und sonstige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten nach den Kategorien des § 14 WGG. Ein Großteil ist durch öffentliche Wohnhaussanierungsförderungen bezuschusst.

d. Sonstige Forderungen aus Jahresüberschneidung (Abgrenzung) Hier erfolgt der Ausweis von Abgrenzungen die in Zusammenhang mit der Objektbewirtschaftung stehen.

#### 4. Sonstige Forderungen

Gliederung:	2010	Vorjahr
a. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	4.414.932,12	862.442,26
b. Verrechnung Abgaben, Steuern	337.165,46	1.548.981,01
c. Forderungen gegenüber Betreuungsobjekten	561.594,72	489.889,49
d. Sonstige Forderungen und Jahresüberschneidung (Abgrenzungen)	1.469.168,07	2.335.448,00
<b>Summe</b>	<b>6.782.860,37</b>	<b>5.236.760,76</b>

Die Position enthält ausschließlich Erträge, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden. Der größte Teil der sonstigen Forderungen besteht aus Forderungen aus Wohnungsverkäufen, Vorsteuerguthaben (Verrechnung Abgaben),

Verrechnungsspitzen gegenüber verwalteten Wohnungseigentumsgemeinschaften und Baubetreuungsobjekten, sowie Jahresüberschneidungen.

### III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

Neben einem geringfügigen Bestand an Portowertmarken und Bargeld werden hier die Konten des Zahlungsverkehrs und der kurz- und mittelfristigen Termineinlagen bei Kreditinstituten ausgewiesen.

## C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

### 2. Sonderposten nach § 39 (28) WGG

Gemäß § 39 Abs. 28 WGG hat die buchmäßige Darstellung der sich aus § 39 Abs. 27 WGG ergebenden zusätzlichen Rückzahlungsverpflichtung bei Bau- und Grundkostenbeiträgen der Mieter über die Verbindlichkeiten und einen Sonderposten im Bereich der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten zu erfolgen. Auch hier bestehen weiter die Vorschriften des WGG für alle Objekte, die vor dem 1. 4. 2001 bezogen wurden. Diese Rückzahlungsverpflichtung wird in der Regel durch die Einzahlung des neu einziehenden Mieters ausgeglichen. Nur im Fall der nachhaltigen Leerstehung der Wohnung wird diese Verpflichtung liquiditäts- und aufwandswirksam.

Die zum 31.12.2000 berechnete Aufwertung nach § 17 WGG beträgt insgesamt rund € 5,46 Mio.

Der Abbau dieser Abgrenzung erfolgt entsprechend der Verwohung der dazugehörigen Finanzierungsbeiträge mit 1 % pro Jahr (rund € 55.000).

## PASSIVA

### A. EIGENKAPITAL

#### I. Stammkapital

Das Stammkapital beträgt € 38.080.565,10. Davon entstammen € 32,63 Mio. aus einer Kapitalerhöhung (per 1.1.1989) aus Gesellschaftsmittel gemäß Kapitalberichtigungsgesetz 1967.

#### IV. Bilanzgewinn – Gewinnvortrag

Vom Bilanzgewinn des Jahres 2009 wurden € 15,502 Mio. ausgeschüttet. Der Rest wurde den anderen Rücklagen zugeführt.

## B. RÜCKSTELLUNGEN

### 4. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung

Gliederung:	2010	Vorjahr
a. Bauerneuerung	11.791.097,82	11.119.038,68
b. Fernheizung	575.532,52	552.759,44
c. Für rückzahlbare Annuitätenzuschüsse	1.354.634,72	517.138,45
d. Sonstige Rückstellungen der Hausbewirtschaftung	1.066.924,41	1.066.924,41
<b>Summe</b>	<b>14.788.189,47</b>	<b>13.255.860,98</b>

a. Die „Rückstellung für Bauerneuerung“ wird aus Instandhaltungsbeiträgen der Mieter dotiert, die noch nicht zur Instandhaltung oder Sanierung verwendet wurden. Die Dotierung erfolgt gemäß den Verpflichtungen des § 14 WGG und betrifft alle Objekte, die weiterhin dem WGG unterliegen.

c. Die Rückstellung für die Rückzahlung von Annuitätzuschüssen wird im Zusammenhang mit geförderten Vermietungen gebildet. Die Mieten werden kostendeckend vorgeschrieben. Um die Kosten zu reduzieren, werden im Rahmen der Wohnbauförderung in der Steiermark seit 1993 und in Oberösterreich seit 2005 rückzahlbare Annuitätzuschüsse gewährt. In den ersten 25 Jahren nach Bezug des Objektes, werden diese Zuschüsse geleistet, und dann in den Jahren nach Tilgung der Finanzierungsmittel wieder zurückbezahlt. Diese Rückzahlungsbeträge werden nach den Prinzipien der Verordnung, der gemeinnützigen Kostendeckung sowie finanzmathematischen Grundsätzen berechnet, um eine verlustfreie Bewertung über die gesamte Abschreibungsdauer des Objekts zu erreichen.

## C. VERBINDLICHKEITEN

### 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

	2010	Vorjahr
a. Baugirokonten	465.172,23	3.111.597,42
b. Darlehen zur Baukosten- und Instandhaltungskostenfinanzierung	203.281.289,59	198.738.358,89
<b>Summe</b>	<b>203.746.461,82</b>	<b>201.849.956,31</b>

### 2. Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften und Förderungsgebern

In dieser Position werden die Darlehen der Wohnbauförderungsinstitutionen (Bund, Länder und Gemeinden) ausgewiesen.

### 3. Erhaltene Anzahlungen

Diese Position weist die Eigenmittelleistungen der Wohnungseigentumsnehmer aus. Die Austragung erfolgt gemeinsam mit dem Aktivposten „Zur Veräußerung bestimmte unfertige Bauten“.

### 5. Verrechnung und Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung

Gliederung:	2010	Vorjahr
a. Verrechnungsspitzen aus Mietenkomponenten	1.733.285,80	2.167.702,74
b. Kauttionen	10.546.252,72	10.063.706,87
c. Erhaltungsbeiträge gemäß §14 WGG	8.204.943,11	6.621.027,66
d. Vorfinanzierungen von Verbesserungsaufwendungen durch Dritte	4.167.873,69	4.306.208,13
e. Sonstige Verbindlichkeiten aus Jahresüberschneidung (Abgrenzungen)	1.024.707,16	1.941.611,35
<b>Summe</b>	<b>25.717.062,48</b>	<b>25.100.256,75</b>

a. Die Verrechnungsspitzen ergeben sich durch die Gegenüberstellung der eingehobenen Mietkontierungen mit den tatsächlichen verrechenbaren Mieten. Die zuviel eingehobenen Beträge werden im Zuge der Jahresabrechnung im August des Folgejahres als Guthaben rückvergütet.

c. Hier scheinen die bis zum Bilanzstichtag eingehobenen und noch nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gemäß § 14 WGG auf. Die Abrechnung erfolgt objektweise.

### 6. Sonstige Verbindlichkeiten

Gliederung:	2010	Vorjahr
a. Bau- und Grundkostenbeiträge gem. § 17 WGG	20.945.175,14	20.646.127,14
b. Sonstige Baukostenbeiträge	135.390,48	153.049,98
c. Darlehen von Nichtbanken	2.146.533,32	2.421.369,12
d. Verrechnung Betreuungsobjekte	50.514,22	6.248,68
e. Sonstige Verbindlichkeiten und Jahresüberschneidung (Abgrenzungen)	1.387.289,11	1.422.423,70
<b>Summe</b>	<b>24.664.902,27</b>	<b>24.649.218,62</b>

a. Gemäß den Förderungsbestimmungen und dem WGG werden Bau- und Grundkostenbeiträge von den Mietern eingehoben. Diese Beträge werden gemäß § 17 WGG mit 1 % pro Jahr „verwohnt“, das heißt die Verbindlichkeit reduziert. Die Erhöhung der Position resultiert aus Einzahlungen von Mietern neu errichteter Objekte. Die Positionen d. und e. enthalten fast ausschließlich Aufwendungen, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

## D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Diese Position enthält zum Bilanzstichtag vorauserhaltene Annuitätzuschüsse und Mietvorauszahlungen.

### Eventualverbindlichkeiten

Gliederung:	2010	Vorjahr
a. Annuitätzuschüsse gemäß Wohnbauförderung Steiermark 1993	11.900.650,06	10.803.464,03
b. Zahlungs- und Fertigstellungsgarantien für Bauten	24.621.338,69	34.274.270,20
<b>Summe</b>	<b>36.521.988,75</b>	<b>45.077.734,23</b>

a. Darunter fallen Zuschüsse gemäß steiermärkischer Wohnbauförderung 1993, die ab 2001 aufgrund der Förderungs-

bestimmungen als Eventualverbindlichkeit unter dem Strich ausgewiesen werden. Die Förderungen stammen aus der Zeit der Gemeinnützigkeit der Berichtsgesellschaft.

Auszug aus der Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 1. März 1993, mit der in Durchführung des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 nähere Bestimmungen zu diesem Gesetz erlassen werden:

„Bei Errichtung von Mietwohnungen bis zu einer allfälligen Übertragung in Wohnungseigentum sowie bei Errichtung von Wohnheimen gelten die Bestimmungen der Abs. 9 bis 12 mit der Maßgabe, dass die Annuitätzuschüsse kalkulatorisch verzinst werden. Von den Förderungsmitteln werden seitens des Landes Steiermark die Annuitätzuschüsse und deren Verzinsung auf die im Abs. 12 festgelegte Dauer evident gehalten. Gemeinnützige Bauvereinigungen sind verpflichtet, das Entgelt gemäß § 14 des WGG, andere gemäß § 51 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993, hinsichtlich der geförderten Kosten jeweils unter Berücksichtigung der Bestimmungen der Abs. 9 bis 12 und der Veränderungen des Zinssatzes gemäß § 6 zu berechnen.

Unter der Bedingung, dass der auf diese Weise berechnete Teil des Entgelts die Annuitäten der Eigenmittel und der Kapitalmarktdarlehen gemäß § 7 Abs. 2 unter Berücksichtigung der Berechnung gemäß Abs. 9 übersteigt, entsteht ab diesem Zeitpunkt und in Höhe der übersteigenden Beträge, nach gänzlicher Tilgung der Eigenmittel und Kapitalmarktdarlehen in voller Höhe, eine Verpflichtung zur Rückzahlung der gewährten Annuitätzuschüsse. Ein Anspruch auf Rückzahlung der Förderungsmittel besteht somit erst ab dem Zeitpunkt des Übersteigens und nur in Höhe des übersteigenden Betrages bzw. nach gänzlicher Tilgung der Eigenmittel und der Kapitalmarktdarlehen in voller Höhe des Betrages.“

Für die voraussichtliche Rückzahlung wird in der Position „Rückstellung aus der Hausbewirtschaftung“ angespart. Hier werden die Nominalbeträge aller bisher geleisteten Zahlungen des Landes ausgewiesen.

b. Die Position enthält die Deckungssumme von Bankgarantien die aufgrund von Wohnbauförderungsvorschriften oder Vertragsbestimmungen ausgestellt wurden.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

### 1. Umsatzerlöse

Die zur Gänze im Inland erzielten Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2010	Vorjahr
a. Mietenerlöse	87.398.407,53	84.463.392,86
b. Erlöse aus der Betreuungstätigkeit	1.990.539,59	2.013.600,01
c. Erlöse Bauträgergeschäft, Grundstücksverkauf	9.817.092,37	5.891.201,42
<b>Summe</b>	<b>99.206.039,49</b>	<b>92.368.194,29</b>

b. Die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit resultieren großteils aus Honoraren für bautechnische Dienstleistungen und aus Honoraren für Dienstleistungen im Rahmen der Hausverwaltung und Bewirtschaftung für Wohnungseigentümergeinschaften und Körperschaften.

2. Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen zur Veräußerung bestimmten Bauten

Gliederung:	2010	Vorjahr
a. Abgang aufgrund Verkauf	-7.872.016,29	-4.882.180,71
hv. Grundkosten	-(1.249.675,95)	-(504.092,06)
hv. Baukosten	-(6.622.340,34)	-(4.378.088,65)
b. Zugang (Herstellungskosten)	11.153.200,62	4.136.258,49
hv. Grundkosten	(3.412,06)	(2.021,00)
hv. Baukosten	(11.149.788,56)	(4.134.237,49)
<b>Summe</b>	<b>3.281.184,33</b>	<b>-745.922,22</b>

3. Andere aktivierte Eigenleistungen

Diese Position weist die aktivierten technischen Eigenleistungen (Planung, Bauleitung, Bauverwaltung) im Zuge der Bautätigkeit aus.

4. Sonstige betriebliche Erträge

4a. Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen

Diese Position beinhaltet zum größten Teil Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen des Mietbestandes (€ 3,169 Mio., im Vorjahr € 2,16 Mio.). Der übrige Teil betrifft unbebaute Grundstücke.

4b. Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung

Gliederung:	2010	Vorjahr
a. Instandhaltungskostenabrechnung	19.812.698,11	24.385.542,16
hv. Annuitätzuschüsse für IH-Darlehen	(4.645.164,55)	(4.198.814,41))
b. Miet- und Betriebskostenabrechnung	2.322.566,52	2.689.728,75
<b>Summe</b>	<b>22.135.264,63</b>	<b>27.075.270,91</b>

a. Die Erträge betreffen objektweise Ausgleichsbuchungen für Aufwendungen und Erträge gemäß den §§ 14 a. bis d. WGG, die im Laufe der Folgejahre mit der Miete vorgeschrieben werden oder aus den vorhandenen Guthaben der Bestandnehmer entnommen werden. Mit dieser Ertragsbuchung werden die Forderungen erhöht und die Rückstellungen bzw. Verbindlichkeiten reduziert. Weiters werden hier die Annuitätzuschüsse und sonstige Gutschriften ausgewiesen.

b. In dieser Position werden die Ausgleichsbuchungen zur Be-

triebskostenabrechnung angeführt. Sie beinhaltet sowohl die Bewegungen zur Jahresabrechnung des Vorjahres (Ausgleich der Jahresabrechnung im laufenden Jahr) als auch jene aus der laufenden Abrechnungsperiode (Ausgleich im Folgejahr).

Um ein klares Bild zu den Verrechnungskreisen zu bieten, wird die dazugehörige Aufwandsposition im Anschluss dargestellt:

8b. Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung

Gliederung:	2010	Vorjahr
a. Instandhaltungskostenabrechnung	18.572.632,42	16.747.157,58
b. Miet- und Betriebskostenabrechnung	2.703.449,84	2.821.835,68
<b>Summe</b>	<b>21.276.082,26</b>	<b>19.568.993,26</b>

a. Dieser Posten ist die Summe der Abrechnungsbuchungen pro Objekt für Erhöhungen von Verbindlichkeiten und Rückstellungen, sowie Senkungen von Forderungen aus der Instandhaltungsabrechnung.

b. Diese Position zeigt die aufwandmäßigen Ausgleichsbuchungen der Miet- und Betriebskostenabrechnungen für 2 Abrechnungsperioden.

4c. Übrige

Gliederung:	2010	Vorjahr
a. Kostenersätze und Erträge aus sonstigen Dienstleistungen	199.326,39	215.788,35
b. Verohnung der Finanzierungsbeiträge	219.216,96	215.516,95
c. Annuitätzuschüsse Baukosten- finanzierung	3.200.329,36	3.305.846,02
d. Weiterverrechnungen	515.548,71	546.279,06
e. Sonstiges	1.690.306,42	1.646.365,80
<b>Summe</b>	<b>5.824.727,84</b>	<b>5.929.796,18</b>

e. Dieser Posten enthält unter anderem die gesondert verrechneten Erlöse der unternehmenseigenen Kabel TV Anlage.

5. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen

In dieser Position werden die Bauleistungen für die zum Verkauf bestimmten Gebäude angeführt.

6. Personalaufwand

In der Position Löhne werden hauptsächlich die Entgelte für die Arbeiter der Wirtschaftsbetriebe und der Hausbetreuung ausgewiesen.

Die Gehälter werden für die Mitarbeiter der Hausverwaltung und Wohnbetreuung, für die Angestellten der technischen und kaufmännischen Bereiche sowie für die Führungskräfte der Wirtschaftsbetriebe aufgewendet.

7. Abschreibungen

a. auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Die planmäßige Abschreibung von 2 % bei Wohngebäuden und 2 % bis 3 % bei Geschäftsgebäuden und 10 % bei Instandsetzungsaufwendungen betrug € 13,48 Mio. (Vorjahr € 13,12 Mio.). Für die Betriebs- und Geschäftsausstattung inklusive Software betrug die Abschreibung € 0,33 Mio. (Vorjahr € 0,33 Mio.).

8. Sonstige betriebliche Aufwendungen

8a. Steuern soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen und vom Ertrag fallen

Dieser Posten enthält die Grundsteuern für die vermieteten Objekte und für unbebaute Grundstücke.

8b. Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung

Vgl. Erläuterungen im Anschluss an Position 4b).

8c. Übrige Aufwendungen

Gliederung:	2010	Vorjahr
a. Aufwendungen für Objekte Instandhaltungsaufwand, Erhaltungs- und Verbesserungsaufwand gemäß WGG	23.995.220,54	27.923.479,28
Betriebskosten	22.628.386,50	21.339.825,12
b. Weiterverrechnete Aufwendungen, Sonstiges	788.963,07	731.991,16
c. Übrige zentrale Aufwendungen (Verwaltung, Technische Bereiche, Wirtschaftsbetriebe)	1.872.302,62	1.518.787,64
<b>Summe</b>	<b>49.284.872,73</b>	<b>51.514.083,20</b>

a. Die Aufwendungen für Objekte enthalten die bezogenen Leistungen im Rahmen der Objektbewirtschaftung. Sie beinhalten die Betriebs- und Instandhaltungskosten gemäß WGG und MRG mit Ausnahme der eigenen Personalkosten und der Grundsteuern.

b. Die sonstigen weiterverrechneten Aufwendungen betreffen Verrechnungen von durchlaufenden Kosten an Bestandnehmer, Pächter u.a.. Weiters erfolgt die Schadensverrechnung im Zuge der Bauabwicklung über diesen Posten. Die gleichlautende Gegenposition findet sich in den sonstigen betrieblichen Erträgen.

c. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Aufwendungen für die gesetzlich vorgeschriebene Abschlussprüfung in Höhe von € 22.100,00 (Vorjahr: € 21.540,05).

14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Gliederung:	2010	Vorjahr
a. Zinsen und Kreditkosten für Objekt- finanzierungen	7.276.457,90	9.340.094,50
b. Den Verbindlichkeiten und Rück- stellungen der Hausbewirtschaftung gutgeschriebene Zinsen	172.131,10	343.869,11
c. Zinsaufwand Pensionsrückstellung	241.364,96	254.242,30
d. Sonstige Zinsen und Spesen	83.912,79	42.545,82
<b>Summe</b>	<b>7.773.866,75</b>	<b>9.980.751,73</b>

b. Die Zinsaufwendungen für Verrechnungsposten beinhalten die Verzinsung der Kauttionen und die Zinsen für Guthaben aus der Instandhaltungsabrechnung gemäß WGG und den bezughabenden Förderungsbestimmungen.

Sonstige Angaben

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtsjahr neben den beiden Geschäftsführern durchschnittlich 98 Angestellte (Vorjahr: 100) und 2 Lehrlinge (Vorjahr: 2). Die durchschnittliche Zahl der Arbeiter betrug im Berichtszeitraum 68 (Vorjahr: 70). Die Ermittlung der durchschnittlich Beschäftigten erfolgt gemäß § 239 UGB (Teilzeitbeschäftigte sind nach Beschäftigungsverhältnis und Dauer berücksichtigt) gerundet auf Ganze.

Die Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen betragen im Berichtsjahr für Vorstandsmitglieder und leitende Angestellte € 93.935,07 (Vorjahr : € 217.417,96). Für die übrigen Arbeitnehmer und ehemaligen Mitarbeiter betrug der Aufwand für Abfertigungen und Pensionen € 515.475,25 (Vorjahr: € 510.695,15). Von diesen Aufwendungen entfallen insgesamt € 32.918,35 (Vorjahr: € 30.014,24) auf Beiträge zur Mitarbeitervorsorgekasse gemäß BMVG. Für den Aufsichtsrat wurden € 29.149,40 (Vorjahr: € 29.244,48) aufgewendet.

Bezüglich der Angaben nach § 239 Abs. 1 Z 4 UGB wurde von der Befreiungsbestimmung gemäß § 241 Abs. 4 leg. cit. Gebrauch gemacht.

Verbindlichkeiten aus Leasinggeschäften bestehen in Höhe von € 7.035,57 (Vorjahr: € 21.173,38).

Die Gesellschaft ist Mitglied einer Gruppenträger-Beteiligungsgemeinschaft gemäß § 9 KStG. Die steuerlichen Ergebnisse der Gruppenmitglieder werden dem Gruppenträger zugerechnet. Ein steuerlicher Ertragsausgleich zwischen dem Gruppenträger und dem Gruppenmitglied wurde in Form von Steuerumlageverträgen geregelt.

Die Gesellschaft steht mit der participations- und Wohnungsanlagen GmbH und deren verbundenen Unternehmen in einem Konzernverhältnis und gehört deren Vollkonsolidierungskreis an.

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

Anlageposition	Anschaffungskosten/ Herstellungskosten 1.1.	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs- kosten/ Herstellungskosten 31.12.	Kumulierte Abschreibungen	Buchwert 31.12.2010	Buchwert 1.1.2010	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Umbuchung und Abgang, kumulierte Abschreibung
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>										
1. Bestandsrechte Software	501.949,84	22.226,49	-14.979,82	0,00	509.196,51	459.322,90	49.873,61	63.479,21	35.832,09	-14.979,82
<b>II. Sachanlagen</b>										
1. Grundstücke und grundstücksgl. Rechte und Bauten	GK 69.699.560,62 BK 650.981.143,33	69.575,71 4.584.871,30	-567.701,94 -1.050.290,57	1.475.002,73 6.296.523,55	70.676.437,12 660.812.247,61	0,00 232.017.897,55	70.676.437,12 428.794.350,06	69.699.560,62 431.956.055,94	0,00 13.483.978,71	0,00 -491.168,55
2. Betriebs- und Geschäfts- Ausstattung	4.468.214,65	469.224,34	-65.452,14	8.015,00	4.880.001,85	3.910.528,08	969.473,77	796.612,11	294.388,81	-55.463,27
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	GK 3.685.533,45 BK 10.557.107,98	15.555,65 9.532.447,25	0,00 0,00	-1.475.977,13 -6.303.564,15	2.225.111,97 13.785.991,08	0,00 0,00	2.225.111,97 13.785.991,08	3.685.533,45 10.557.107,98	0,00 0,00	0,00 0,00
<b>III. Finanzanlagen</b>										
1. Beteiligungen	10.826.435,47	0,00	0,00	0,00	10.826.435,47	0,00	10.826.435,47	10.826.435,47	0,00	0,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	5.314.748,44	0,00	-316.360,00	0,00	4.998.388,44	429.025,00	4.569.363,44	4.885.723,44	0,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>756.034.693,78</b>	<b>14.693.900,74</b>	<b>-2.014.784,47</b>	<b>0,00</b>	<b>768.713.810,05</b>	<b>236.816.773,53</b>	<b>531.897.036,52</b>	<b>532.470.508,22</b>	<b>13.814.199,61</b>	<b>-561.611,64</b>

GK= Grundkosten  
BK= Baukosten

FORDERUNGSSPIEGEL

Bezeichnung der Forderung	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	davon wechselfällig verbrieft	abgezogene Wertberichtigung	abgezogene Pauschalwertber.
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	553.268,45	0,00	0,00	-221.923,64	0,00
2. Verrechnung und Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	130.926.521,98	119.638.448,76	0,00	19.882.024,97	0,00
3. Sonstige Forderungen	6.782.860,37	442.278,08	0,00	0,00	0,00
<b>Summe Forderungen</b>	<b>138.286.499,91</b>	<b>120.080.726,84</b>	<b>0,00</b>	<b>19.660.101,33</b>	<b>0,00</b>

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

Bezeichnung der Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit von 1 - 5 Jahre	Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	dinglich besichert	Art der Sicherung
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	203.746.461,82	18.375.435,60	65.927.938,32	119.443.087,90	183.168.595,30	Hypothek
2. Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften und Förderungsgeber	175.494.568,20	3.839.225,94	15.986.934,31	155.668.377,95	173.209.060,49	Hypothek
3. Erhaltene Anzahlungen	2.984.322,12	2.984.322,12	0,00	0,00	0,00	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.082.344,38	13.724.532,95	357.811,43	0,00	0,00	
5. Verrechnung und Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	25.717.062,48	4.035.274,64	4.949.126,72	16.732.661,12	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	24.664.902,27	1.900.886,12	1.995.321,79	20.768.694,36	2.146.533,32	Hypothek
6. davon aus Steuern	(91.014,17)	(91.014,17)				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(217.049,55)	(217.049,55)				
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>446.689.661,27</b>	<b>44.859.707,37</b>	<b>89.217.132,57</b>	<b>312.612.821,33</b>	<b>358.524.189,11</b>	
<b>Leasingverbindlichkeiten</b>	<b>7.035,57</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	

# STANDORTE

## Impressum

Eigentümer, Herausgeber und Verleger:  
WAG Wohnungsanlagen Ges.m.b.H.  
A-4025 Linz, Mörikeweg 6, Postfach 11  
Tel. 0732/33 38-0, Fax 0732/33 38-333  
E-mail: info@wag.at, Internet: www.wag.at.

Redaktion: Mag. Barbara Holzmann, E-mail: barbara.holzmann@wag.at, Tel.-DW 296, Fax-DW 5296, Fotos: WAG Wohnungsanlagen Ges.m.b.H., fotolia, Thinkstock, GettyImages, Gestaltung: Reichl und Partner Werbeagentur GmbH, Linz

## Oberösterreich

**Hauptsitz Linz**  
Mörikeweg 6, 4025 Linz  
Tel. 0732/3338-0, Fax 0732/3338-333  
E-mail: info@wag.at

### Steyr

Wagnerstraße 22, A-4400 Steyr  
Tel. 07252/87008-0, Fax 07252/87008-18  
E-mail: steyr@wag.at

## Steiermark

**Eisenerz**  
Eibenstraße 2, A-8790 Eisenerz  
Tel. 03848/2248-0, Fax 03848/3090  
E-mail: eisenerz@wag.at

### Judenburg

Styriagasse 6, A-8750 Judenburg  
Tel. 03572/82830-0, Fax 03572/82830-7799  
E-mail: judenburg@wag.at

### Trofaiach

Reichensteinstraße 24, A-8793 Trofaiach  
Tel. 03847/24360, Fax 03847/5818  
E-mail: trofaiach@wag.at

### Voitsberg

Mozartgasse 4, A-8570 Voitsberg  
Tel. 03142/23737, Fax 03142/23737-5  
E-mail: voitsberg@wag.at

## Niederösterreich

**Traisen**  
Dolezalstraße 6, A-3160 Traisen  
Tel. 02762/62394, Fax 02762/64487  
E-mail: traisen@wag.at

## Salzburg

Schießstattstraße 21, A-5020 Salzburg  
Tel. 0662/432512, Fax 0662/432512-5  
E-mail: salzburg@wag.at