

**ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER
BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND**

Mitgliedsnummer: W-13

A U S Z U G

gemäß § 28 Abs 8 WGG aus dem **Prüfungsbericht Nr. 12.599** vom **10.02.2025** über die regelmäßige gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres **2023** der

**Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft,
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

**Josefstädter Straße 81-83
1080 Wien**

1. Ergebnis der Prüfung des Geschäftsjahres 2023:

Der Jahresabschluss ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes geprüft und ein Bestätigungsvermerk gemäß § 274 UGB erteilt worden. Der Jahresabschluss und der Bestätigungsvermerk sind Anlagen zu diesem Auszug. (Wir weisen darauf hin, dass sich der Bestätigungsvermerk auf den Jahresabschluss und den Lagebericht bezieht. Der Lagebericht ist im gegenständlichen Dokument mangels entsprechender gesetzlicher Regelung in § 28 Abs 8 WGG nicht enthalten. Ein erstellter Lagebericht ist vom Unternehmen im Firmenbuch zu veröffentlichen).

Die Gebarung der Vereinigung entspricht den für sie geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

2. a) Mitglieder des Vorstandes im Zeitpunkt der Prüfung:

b) Mitglieder des Aufsichtsrates im Zeitpunkt der Prüfung:

3. Die Vereinigung verwaltete zum Bilanzstichtag 31.12.2023 insgesamt 8.592 Wohnungen.

4. Die Vereinigung hat im letztgeprüften Jahr und den beiden vorangegangenen Jahren folgende Zahl von Wohnungen fertiggestellt:

2021:	16
2022:	253
2023:	63

**ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER
BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND**

Mitgliedsnummer: W-13

5. Eigenkapitalanteil gemäß § 7 Abs 6 WGG (Reservekapital):	0,00
--	------

Anlagen:

Jahresabschluss zum 31.12.2023 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)
Bestätigungsvermerk

Corporate-Governance-Bericht gemäß § 2b GRVO

CORPORATE GOVERNANCE BERICHT

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	2
2. Geltungsbereich	2
3. Organe	2
3.1 Generalversammlung	2
3.1.1 Eignung der Eigentümer	3
3.1.2 Wirtschaftliche Eigentümer	3
3.2 Geschäftsführung/Vorstand	3
3.2.1 Zusammensetzung Vorstand	3
3.2.2. Aufgabenverteilung der Geschäftsleitung	3
3.2.3 Auswahl und Bestellung der Vorstände	4
3.2.4 Dienstverträge und Bezüge der Geschäftsführer/Vorstände	4
3.2.5 Interessenskonflikte der Geschäftsführer/Vorstände	4
3.3 Aufsichtsrat	5
3.3.1 Zusammensetzung des Aufsichtsrates	5
3.3.2 Aufgaben und Arbeitsweise des Aufsichtsrates	5
3.3.3 Ausschüsse des Aufsichtsrates	5
3.3.4. Vergütungen	6
3.3.5 Interessenskonflikte der Mitglieder des Aufsichtsrates	6
3.4 Zusammenwirken von Geschäftsführung/Vorstand und Aufsichtsrat	6
4. Controlling und Berichtswesen	6
4.1 Operatives Controlling	6
4.2. Strategisches Controlling	7
4.3 Anlassbezogene Berichte	7
5. Rechnungswesen und -legung	7
5.1 Internes Kontrollsystem (IKS)/interne Revision	7
5.2. Verfügung über Bankkonten	7
5.3 Jahresabschluss gemäß den gesetzlichen Bestimmungen	7
6. Finanzgebarung	7
7. Kommunikation und Datenschutz	8
8. Mitarbeiter_innen	8
9. Vergabe von Wohnungen	9
10. Vergabe von Aufträgen	9
11. Sonderbestimmungen für Genossenschaften	9
12. Aufsicht und Prüfung	9

1. Einleitung

Der Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen wurde am 03. Dezember 2020 von der Delegiertenversammlung des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen-Revisionsverband beschlossen und ist ein Ordnungsrahmen für alle Unternehmen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft.

Der aktuell gültige GBV-CGK ist auf der Webseite des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen und auf der Homepage der EBG abrufbar.

Der Bericht stellt eine Erklärung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats dar, inwieweit dem GBV-CGK entsprochen wurde und, wenn von Empfehlungen abgewichen wurde bzw. wird, aus welchen Gründen.

Die EBG hat die Beachtung und Einhaltung der Bestimmungen des GBV-CGK in ihren Rechtsgrundlagen verankert. Gemäß Geschäftsanweisung an den Aufsichtsrat sind die Organe der Gesellschaft verpflichtet den GBV-CGK zu beachten.

Ziel des GBV-CGK ist es, zu mehr Transparenz beizutragen und das Vertrauen der Öffentlichkeit in die Leitung und Überwachung der gemeinnützigen Bauvereinigungen zu fördern.

Der GBV-CGK enthält und verweist auf zwei Regelungskategorien. Einerseits wesentliche zwingende gesetzliche Vorschriften und andererseits Empfehlungen, von denen die gemeinnützigen Bauvereinigungen abweichen können, sich jedoch verpflichtet haben, dies einmal im Jahr im Corporate Governance Bericht offenzulegen.

2. Geltungsbereich

Gemäß § 2b Abs 1 GRVO hat die Geschäftsführung einen jährlichen Corporate Governance-Bericht zu erstellen. Der GBV-CGK gilt für alle Unternehmen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft ab einer Unternehmensgröße, bei der die Größenmerkmale des § 221 Abs 1 UGB überschritten werden und deren Beteiligungsgesellschaften gemäß § 7 Abs 4 und Abs 4b Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (idF kurz WGG).

Die EBG bekennt sich zu ihrer Verantwortung als gemeinnützige Baugenossenschaft und hat sich daher der Anwendung und Einhaltung des Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen (idF kurz GBV-CGK) in der jeweils gültigen Fassung unterworfen und wurde diesem im Geschäftsjahr 2023 entsprochen.

3. Organe

3.1 Generalversammlung

Die Generalversammlung findet einmal jährlich statt und hat einen Katalog mit zustimmungspflichtigen Geschäften festgelegt, welche eine Zustimmungspflicht des Aufsichtsrats aufzählt.

3.1.1 Eignung der Eigentümer

Gemäß GBV-CGK besteht darüber keine Berichtspflicht im CG-Bericht.

3.1.2 Wirtschaftliche Eigentümer

Die EBG ist eine Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaft mit Sitz in Österreich. Der Gestaltungsrahmen ergibt sich dabei unter anderem aus dem GenG, WGG, der Satzung, den Geschäftsordnungen für die Organe der Genossenschaft sowie dem GBV-CGK.

Bei Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften, bei denen kein Mitglied einen Geschäftsanteil von mehr als 25% hält und keine weiteren Anhaltspunkte vorliegen, dass die Genossenschaft direkt oder indirekt unter der Kontrolle einer oder mehrerer anderer natürlichen Personen steht, gelten die Mitglieder der obersten Führungsebene als wirtschaftliche Eigentümer.

Zum Bilanzstichtag lagen keine Treuhandschaften vor.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2023 sind folgende Personen gemäß § 2 Z 1 lit. b sublit. bb) WiEReG als Angehörige der Führungsebene im Register eingetragen:

3.2 Geschäftsführung/Vorstand

3.2.1 Zusammensetzung Vorstand

Zum Bilanzstichtag 31. 12. 2023 setzte sich der Vorstand der EBG aus zwei Vorstandsmitgliedern zusammen.

Die Vorstände vertreten das Unternehmen im Sinne des Vier-Augen-Prinzips gemeinschaftlich oder mit einer Prokurist:in.

3.2.2. Aufgabenverteilung der Geschäftsleitung

Der Vorstand hat unter eigener Verantwortung die Genossenschaft zu leiten und hat dafür zu sorgen, dass die Ziele zur Erfüllung des Unternehmenszwecks erreicht werden. Er hat neben den allgemeinen und WGG-spezifischen gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu beachten.

Geschäftsbereich _____:

Geschäftsführung

Internes Kontrollsystem

Betreuung Aufsichtsrats- und Vorstandssitzungen

Personal

Grundstücksakquisition

Technik & Projektentwicklung

Recht

Hausverwaltung

Marketing & Kommunikation

EDV (Informationstechnik)

Geschäftsbereich Obmann-Stellvertreterin Helga Hohenecker:

Rechnungswesen (Bilanzerstellung)

Controlling

Mitgliederverwaltung

Abteilungsleitung Rechnungswesen

Recht

Hausverwaltung

IT (Wowis)

3.2.3 Auswahl und Bestellung der Vorstände

Die EBG besteht aus mindestens einem Obmann/einer Obfrau und dessen/deren Stellvertreter_in (gemäß § 20 der Satzung). Die Mitglieder des Vorstandes werden für jeweils fünf Jahre durch den Aufsichtsrat bestellt.

3.2.4 Dienstverträge und Bezüge der Geschäftsführer/Vorstände

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführer/Vorstände sind gemäß Pkt. 13 des GBV-CGK dann nicht auszuweisen, wenn die Angaben zu Vergütungen weniger als drei Personen betreffen.

3.2.5 Interessenskonflikte der Geschäftsführer/Vorstände

Es bestehen derzeit keine Interessenskonflikte, keine Verträge iSd § 9a WGG, oder andere zustimmungspflichtige Nebenbeschäftigungen oder Nebentätigkeiten jeder Art.

Weitere Funktionen des Vorstands:

Geschäftsführer der win4wien Bauträger GmbH, gemeinsam mit drei weiteren Geschäftsführer_innen.

3.3 Aufsichtsrat

3.3.1 Zusammensetzung des Aufsichtsrates

Vorsitzender:

Vors. Stv.:

Schriftführer:

Mitglieder:

Zum Ende des Geschäftsjahres 2023 gehören dem Aufsichtsrat aufgrund ihrer Expertise zwei ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung an. Es bestehen keine Unvereinbarkeiten.

Bei der Entscheidung über die Wiedernominierung bzw. Wiederwahl eines Aufsichtsratsmitglieds werden die Nachweise über die Einhaltung der empfohlenen Bildungsstandards berücksichtigt. Bei der Wiederwahl einzelner Aufsichtsräte wurde vor Allem auf die langjährige Expertise Wert gelegt.

3.3.2 Aufgaben und Arbeitsweise des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat überwacht die Geschäftsführung bei der Führung des Unternehmens regelmäßig und berät sie in grundsätzlichen Angelegenheiten des Unternehmens.

Hierzu stehen die Geschäftsleitung und der Aufsichtsrat in laufendem, über die Aufsichtsratssitzungen hinausgehenden Diskurs zu allen wesentlichen Geschäftsfällen.

Der Aufsichtsrat der EBG befasste sich im Geschäftsjahr 2023 in quartalsmäßigen Sitzungen mit der wirtschaftlichen Lage und der operativen sowie strategischen Entwicklung des Unternehmens und seiner Geschäftsbereiche. Am 26. Juni 2023 fand die Generalversammlung statt.

3.3.3 Ausschüsse des Aufsichtsrates

Gemäß § 3 Abs 2 der Geschäftsanweisung für den Aufsichtsrat, kann dieser für die dauernde Überwachung des Vorstands aus seiner Mitte Ausschüsse bilden. Im Geschäftsjahr 2023 wurden zwei Prüfungsausschusssitzungen und zwei Bauausschusssitzungen abgehalten.

Prüfungsausschuss:

Vorsitzende:

Vors. Stv.:

Schriftführer:

Mitglied:

Bauausschuss:

Vorsitzender:

Vors. Stv:

Schriftführer:

3.3.4. Vergütungen

In Betrachtung des Pkt. 3.3.4. des GBV-CGK regeln die Satzung in § 24 und die Geschäftsanweisung an den Aufsichtsrat in § 3 Abs 5 Sitzungsgelder der Aufsichtsratsmitglieder.

Diese tragen der Verantwortung und dem Tätigkeitsumfang der Aufsichtsratsmitglieder, sowie der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens Rechnung und übersteigt die Begrenzung gemäß § 2 Abs 2 GRVO nicht. Die Vergütungen des Aufsichtsrates betrugen im Geschäftsjahr 2023 EUR 33.238,72.

3.3.5 Interessenskonflikte der Mitglieder des Aufsichtsrates

Die Bestimmungen des GBV-CGK werden eingehalten. Im Geschäftsjahr 2023 wurden mit keinem Mitglied des Aufsichtsrates oder ihnen nahestehenden Personen iSd § 9a WGG eine Leistung im Rahmen von Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen vereinbart.

3.4 Zusammenwirken von Geschäftsführung/Vorstand und Aufsichtsrat

Die Geschäftsführung/Vorstand und der Aufsichtsrat arbeiten bei der Erfüllung ihrer Pflichten zum Wohle der EBG eng zusammen und unterstützen sich dabei gegenseitig. Das Zusammenwirken von Geschäftsführung/Vorstand und Aufsichtsrat ist in den Geschäftsanweisungen für den Aufsichtsrat und den Vorstand geregelt. Beide Organe stehen im ständigen Kontakt.

Die Geschäftsführung informiert von sich aus den Aufsichtsrat regelmäßig, auch außerhalb der vierteljährlichen gemeinsamen Sitzungen und unterstützt den Aufsichtsratsvorsitzenden bei der Vorbereitung der Sitzungen des Aufsichtsrates.

Der Aufsichtsratsvorsitzende informiert sich aktiv und regelmäßig, auch außerhalb der vierteljährlichen gemeinsamen Sitzungen, beim Vorstand über den Geschäftsverlauf.

4. Controlling und Berichtswesen

4.1 Operatives Controlling

Der Vorstand der EBG berichtet dem Aufsichtsrat in der Aufsichtsratssitzung im vierten Quartal mittels eines Wirtschaftsplanes detailliert über die künftige Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der EBG. Weiters informiert der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig, mittels Quartalsberichte über den Gang der Geschäfte und die Lage der EBG im Vergleich zur Vorscheurechnung samt Kommentierung.

4.2. Strategisches Controlling

Seit dem Geschäftsjahr 2022 erarbeitet die EBG zur Umsetzung eines Zielbildes eine Balanced Scorecard (idF kurz BSC). Mit dieser soll die strategische Steuerung der EBG in den Bereichen Finanz, Verwaltung und Technik intern erfolgen. Für jeden Bereich werden Kennzahlen definiert, um die Erreichung der strategischen Ziele zu gewährleisten.

4.3 Anlassbezogene Berichte

Im Bedarfsfall informiert der Vorstand den Aufsichtsrat über wesentliche Entwicklungen und Ereignisse (zB. wesentliche Planabweichungen) zwischen den quartalsmäßigen Berichtszeiträumen in der entsprechenden Art und Weise auch kurzfristig.

5. Rechnungswesen und -legung

5.1 Internes Kontrollsystem (IKS)/interne Revision

Die EBG hat in Übereinstimmung mit dem Regelwerk des GBV-CGK die laufende Bearbeitung des internen Kontrollsystems der Stabstelle im Unternehmen übertragen. Diese ist dem Vorstand unmittelbar unterstellt. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses führen mit der Stabstelle und den Abteilungsleiter_innen innerbetriebliche Revisionen durch. Die sich daraus ergebenden Empfehlungen führen in den Geschäftsbereichen zu einer Weiterentwicklung der internen Geschäftsprozesse und gewährleisten somit die Wirksamkeit des IKS. Im Geschäftsjahr 2023 fanden unangekündigte Kontrollen durch den Prüfungsausschuss statt.

5.2. Verfügung über Bankkonten

Die EBG hat für sämtliche Bankkonten die Zeichnungsberechtigung so festgelegt, dass jeweils nur entweder zwei Vorstände gemeinsam oder ein Vorstand gemeinsam mit dem/der Prokurist_in über sämtliche Konten verfügen können. Das Vier-Augen-Prinzip ist durchgehend sichergestellt. Die Eröffnung der Konten erfolgt mit Unterschrift der Geschäftsleitung. Ein eingerichtetes Geschäftsführerkonto mit Einzelzeichnung und Zahlungslimit ist vom Aufsichtsrat genehmigt und dient zur Zahlung von Kleinbetragsrechnungen.

5.3 Jahresabschluss gemäß den gesetzlichen Bestimmungen

Die Regeln zum Jahresabschluss werden von der EBG entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen und des GBV-CGK eingehalten.

6. Finanzgebarung

Die GBVs haben ihre Finanzgebarung risikoavers auszurichten. Da die EBG ihr Vermögen der Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens zu widmen hat, das Eigenkapital zur Sicherung einer nachhaltigen Wohnversorgung bestehender und künftiger Nutzer_innen zu verwenden hat, verfügt die EBG im Geschäftsjahr 2023 über keine langfristigen Veranlagungen.

7. Kommunikation und Datenschutz

Die EBG hat im Rahmen der gesetzlichen Umsetzungspflicht zur DSGVO ein entsprechendes Datenschutz-Management-System im Unternehmen implementiert und die bestehenden Prozesse weiterentwickelt. Dieses gewährleistet die rechtskonforme Umsetzung der einzelnen Anforderungen hinsichtlich Datensicherheit, Nutzerberechtigungen, Dokumentenmanagement und Archivierung, sowie der Kommunikation nach außen.

Jede_r Mitarbeiter_in unterschreibt eine Verschwiegenheitsverpflichtung und es wird regelmäßig auf die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen hingewiesen.

8. Mitarbeiter_innen

Die EBG setzt folgende Maßnahmen zur Gleichstellungsförderung von Frauen, insbesondere in den Organen und in leitenden Positionen der Bauvereinigung:

Die EBG hat im Geschäftsjahr 2023 eine Frau im Aufsichtsrat. Bei der Auswahl der Mitglieder des Aufsichtsrates wird auf die persönliche Eignung und Qualifikation und eine fachlich ausgewogene Zusammensetzung geachtet; es wird auf ein ausgewogenes Geschlechterverhältnis und auf eine ausgewogene Altersstruktur hingewirkt.

Von den drei Abteilungsleitungen sind mit Stichtag 31.12.2023 zwei von Frauen besetzt. Die gebildete Stabstelle ist mit Stichtag 31.12.2023 von einer Frau besetzt.

Der Vorstand ist zur Hälfte weiblich.

Mit Bilanzstichtag 2023 waren 80 % der Belegschaft weiblich.

Fortbildungen stehen allen Mitarbeiter_innen gleichermaßen offen, sodass Frauen wie Männer die Möglichkeit eines beruflichen Aufstiegs im Unternehmen im gleichen Maße haben.

Karenzüberbrückung: Grundsätzlich besteht für alle Mitarbeiter_innen die Möglichkeit, nach der Karenz wieder den ursprünglichen Arbeitsplatz einzunehmen. Das gilt auch für Führungspositionen.

Teilzeit: Nach der Karenz besteht die Möglichkeit, nach den Bedürfnissen der Mitarbeiter_innen Teilzeit zu vereinbaren (über die gesetzlichen Regelungen hinaus).

Homeoffice: Je nach Anforderungen des Arbeitsplatzes besteht auf Grundlage von individuellen Vereinbarungen mit Abteilungsleitung bzw. Geschäftsführung die (auch von der Mehrheit der Mitarbeiter_innen genutzte) Möglichkeit von Homeoffice.

Kinderbetreuung: Über die gesetzlichen Regelungen hinaus besteht jederzeit die Möglichkeit, Urlaubstage bzw. Zeitausgleich für Notwendigkeiten im Rahmen der Kinderbetreuung in Anspruch zu nehmen.

Die Bezahlung erfolgt geschlechtsunabhängig nach dem Kollektivvertrag für gemeinnützige Wohnbauvereinigungen.

9. Vergabe von Wohnungen

Gemäß § 8 Abs 3 WGG hält sich die EBG bei der grundsätzlich unbefristeten Vergabe von Wohnungen an objektive Kriterien. Insbesondere Wohnungsbedarf, Haushaltsgröße und Einkommensverhältnisse der Wohnungswerber_innen unter Berücksichtigung der Erfordernisse des § 23 WGG. Dabei bekennt sich die EBG zu einer sozialen und diskriminierungsfreien Wohnungsvergabe, welche nachvollziehbar intern dokumentiert wird. Auf der technischen Seite werden - in Übereinstimmung mit den datenschutzrechtlichen Vorgaben – Vormerkdaten der Wohnungswerber_innen nach der Vergabe gelöscht. Bei der Vergabe von aus- und freifinanzierten Wohnungen wird den Erfordernissen entsprochen. Bei der Verwertung von freifinanzierten Wohnungen wird unter Berücksichtigung des Wirtschaftlichkeitsprinzips von der Anwendung dieser Einkommensgrenzen abgesehen.

10. Vergabe von Aufträgen

Bei Anschaffungen größeren Umfanges, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb hinausgehen, und bei Vornahme baulicher Maßnahmen mit erheblichem finanziellem Aufwand holen Hausverwaltung und technische Abteilung je nach Zuständigkeit mehrere Angebote von unabhängigen Anbietern ein.

11. Sonderbestimmungen für Genossenschaften

Die EBG verschafft ihren Mitgliedern qualitativ hochwertige und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen zu angemessenen Preisen im Sinne des WGG. Sie verwaltet diese und begründet an ihnen – soweit gesetzlich vorgesehen – Wohnungseigentum. Jedes Mitglied ist berechtigt an der Generalversammlung teilzunehmen und dabei sein Stimmrecht auszuüben. Dem § 6 Abs 1 WGG und sämtlichen Sonderbestimmungen für Genossenschaften wird entsprochen.

12. Aufsicht und Prüfung

Die Bestimmungen im Pkt. 12 des GBV-CGK werden eingehalten.

13. Corporate Governance-Bericht

Der CG-Bericht enthält die Erklärung der Geschäftsführung, dass dem angewandten Kodex entsprochen wurde. Die EBG erfüllt in ihrem Handeln die zwingenden Regeln des GBV-CGK.

Wien, 30.08.2024



Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft

registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

1080 Wien, Josefstädter Strasse 81-83

JAHRESABSCHLUSS 2023

samt Anhang und Lagebericht

BILANZ ZUM 31.12.2023

A K T I V A

A. ANLAGEVERMÖGEN:

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
I. Immaterielle Vermögensgegenstände:		
1. Bestandsrechte und ähnliche Rechte;	1.301.876,55	1.358.616,24
II. Sachanlagen:		
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte;	27.886.911,91	18.885.879,39
2. Wohngebäude;	136.947.203,84	154.635.331,41
3. unternehmenseigenes Mitigentum;	198.818.452,76	169.944.505,14
4. sonstige Gebäude;	8.112.478,07	8.353.811,26
5. nicht abgerechnete Bauten;	230.721.597,03	234.862.660,00
6. Bauvorbereitungskosten;	2.319.403,09	2.120.373,74
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung;	561.642,38	582.383,77
8. geleistete Anzahlungen;	8.060.130,00	8.060.130,00
III. Finanzanlagen:		
1. Beteiligungen;	400.000,00	400.000,00
2. Wertrechte des Anlagevermögens;	8,00	80,67
Zwischensumme A.I. - III.	615.129.703,63	599.203.771,62

B. UMLAUFVERMÖGEN:

I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen:		
1. nicht abgerechnete fertige Erwerbshäuser;	167.905,86	127.920,33
II. Forderungen, Verrechnungen und sonst. Vermögensgegenstände:		
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr;	4.000,00	4.000,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	4.000,00	4.000,00
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung;	1.000.307,47	775.409,41
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung;	22.745.551,04	23.073.151,69
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	20.150.604,57	20.629.693,24
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit;	294.877,44	191.914,38
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
5. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände;	1.836.844,22	303.110,97
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten:	19.773.011,17	31.967.549,99
Zwischensumme B.I. - III.	45.622.497,20	56.443.056,77

C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN:

1. Aufwartungsbeträge gem §39 Abs.28;	4.764.092,97	4.826.300,97
2. sonstige;	268,60	400,54
Zwischensumme C.1. - 2.	4.764.361,57	4.826.701,51

EURO 665.516.562,40 660.473.529,90

A. EIGENKAPITAL:

I. Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile;	1.505.108,00	1.503.832,00
II. Kapitalrücklagen:		
1. gebundenen;	1.996.392,67	1.998.392,67
III. Gewinnrücklagen:		
1. zweckgebunden Rücklage für Kostendeckung;	115.535.395,03	111.768.879,82
2. satzungsmäßige Rücklage (Vermögensrücklage);	2.123.753,59	2.117.538,59
3. andere Rücklagen (freie Rücklage);	46.032.889,28	39.574.915,70
IV. Bilanzgewinn:	13.506.513,20	16.512.357,83
- davon Gewinnvortrag;	(Vorjahr 6.464.188,58)	10.048.169,25
Zwischensumme A.I. - IV.	180.702.051,77	173.475.916,61
B. RÜCKSTELLUNGEN:		
1. Rückstellungen für Abfertigungen;	963.881,13	835.190,17
2. Rückstellungen für Bautätigkeit;	298.679,52	297.398,52
3. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung;	81.265,68	90.990,91
4. sonstige Rückstellungen;	744.049,20	759.399,53
Zwischensumme B.1. - 4.	2.087.875,53	1.982.979,13

C. VERBINDLICHKEITEN:

1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung;	341.851.018,71	340.396.248,15
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	15.906.279,50	15.148.837,62
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	325.944.739,21	325.247.410,53
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber;	86.492.813,42	86.895.223,78
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	0,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	86.492.813,42	86.895.223,78
3. Zwischenkredite;	8.060.130,00	11.201.730,00
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	0,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	8.060.130,00	11.201.730,00
4. Darlehen sonstiger Art;	17.947.844,44	19.869.375,02
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.658.622,68	1.692.472,12
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	16.289.221,76	18.176.902,90
5. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärttern;	477.632,17	336.777,46
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	477.632,17	336.777,46
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
6. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr;	60.595,98	44.283,50
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	60.595,98	44.283,50
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
7. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen;	1.892.746,22	1.695.847,84
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.887.538,18	1.689.201,25
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	5.208,04	6.646,59
8. Kautionen;	2.120.791,44	1.988.606,73
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	0,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	2.120.791,44	1.988.606,73
9. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung;	20.269.453,42	19.832.086,52
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	11.108.891,90	10.552.369,46
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	9.160.561,52	9.279.717,06
10. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung;	1.947.429,75	1.502.565,56
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.947.429,75	1.502.565,56
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
11. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit;	243.107,93	299.451,51
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	243.107,93	299.451,51
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
12. sonstige Verbindlichkeiten;	1.351.342,00	940.708,47
- davon Steuern;	108.406,80	
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit;	119.605,05	
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.254.542,00	844.942,47
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	96.800,00	95.766,00
Zwischensumme C. 1. - 12.	482.714.905,48	485.002.904,54
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	34.544.640,09	32.110.900,95
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	448.170.265,39	452.892.003,59

D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN:

	11.729,62	11.729,62
EURO	665.516.562,40	660.473.529,90
Unter dem Bilanzstrich	7.482.419,08	6.953.848,33
davon:	0,00	0,00
Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB:	1.013.648,28	808.126,52
Sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 237 Abs. 1 Z 2 UGB:	6.468.770,80	6.145.721,81

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
1. Umsatzerlöse:		
a) Nutzungsentgelte;	48.254.774,13	43.927.121,24
b) Verwohung der Finanzierungsbeiträge;	1.030.004,22	977.602,21
c) Zuschüsse;	1.520.599,57	1.883.269,86
d) aus der Betreuungstätigkeit;	671.937,24	648.734,13
e) aus sonstigen Betriebsleistungen;	69.558,80	31.634,62
f) aus dem Verkauf von Grundstücken;	5.580.870,88	5.432.670,62
aa) davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens	36.000,00	5.432.670,62
bb) davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum	5.544.870,88	0,00
g) übrige;	3.197,64	4.241,92
Zwischensumme 1. a) - g)	57.130.942,48	52.905.274,60
2. aktivierte Eigenleistungen;	1.787.035,36	2.003.657,98
3. sonstige betriebliche Erträge:		
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen;	1.327,00	6.770.176,16
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen;	71.220,07	133.655,31
c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung;	6.052.577,35	3.265.070,02
d) übrige;	180.500,25	185.641,18
Zwischensumme 3. a) - d)	6.305.624,67	10.354.542,67
4. verrechenbare Kapitalkosten;	-9.324.539,59	-5.271.334,19
5. Instandhaltungskosten;	-11.411.823,64	-6.844.735,76
6. Personalaufwand:		
a) Gehälter;	-3.640.233,21	-3.457.962,47
b) soziale Aufwendungen:	-1.169.803,84	-1.051.000,58
aa) davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiterversorgungskassen;	-149.618,30	-82.701,67
bb) davon Aufwendungen für gesetzlich vorg. Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge;	-929.150,95	-885.181,32
c) Kosten der Organe;	-48.560,80	-41.236,24
7. Abschreibungen;		
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen;	-6.798.181,32	-6.457.023,51
b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten;	-923.547,85	-127.759,59
8. Betriebskosten;	-13.464.871,20	-12.100.336,54
9. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken;	-3.194.364,11	-5.235.552,68
aa) davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens	-43.694,02	-5.235.552,68
bb) davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum	-3.150.670,09	0,00
10. sonstige betriebliche Aufwendungen:		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung,	-5.626.601,47	-6.438.381,00
b) sonstiger Verwaltungsaufwand (Sachaufwand);	-1.890.503,91	-1.843.851,82
c) übrige;	-539.593,09	-288.423,52
Zwischensumme 10. a) - c)	-8.056.698,47	-8.570.656,34
11. Zwischensumme aus 1. bis 10.;	7.190.978,48	16.105.877,35
12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge;	123.765,63	42.806,27
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen;	-89.884,95	-137.676,36
14. Zwischensumme aus 12. bis 13.;	33.880,68	-94.870,09
15. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus 11. und 14.);	7.224.859,16	16.011.007,26
16. Ergebnis nach Steuern;	7.224.859,16	16.011.007,26
17. Jahresüberschuss;	7.224.859,16	16.011.007,26
18. Zuweisung zu Gewinnrücklagen;	-3.766.515,21	-5.962.838,01
19. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr;	10.048.169,25	6.464.188,58
20. Bilanzgewinn.	EURO 13.506.513,20	16.512.357,83

davon Gewinnvortrag 2022 10.048.169,25
davon Jahresgewinn 2023 3.458.343,95

Anhang zum
Jahresabschluss 2023

der

**Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
1080 Wien, Josefstädter Straße 81-83**



GEGENSTAND UND ZWECK DES UNTERNEHMENS

Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen im eigenen und im fremden Namen sowie die Schaffung von Wohnungseigentum. Örtlicher Geschäftsbereich ist das Bundesgebiet der Republik Österreich.

Der Zweck des Unternehmens ist darauf gerichtet, den Mitgliedern zu angemessenen Preisen gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) zu verschaffen, diese Wohnungen zu verwalten und auch Wohnungseigentum an ihnen zu begründen. Zweckgeschäfte mit Nichtmitgliedern dürfen nur mit den sich aus § 1 Abs. 1 des Genossenschaftsgesetzes ergebenden Beschränkungen abgeschlossen werden.

Darüber hinaus dürfen alle im § 7 WGG bezeichneten Geschäfte betrieben werden, sowie die verzinsliche Anlage von Kapitalvermögen und die entgeltliche Überlassung unbeweglichen Vermögens gemäß § 5 Z 10 KStG 1988. Das Unternehmen darf sich auch gemäß § 1 Abs. 2 GenG an juristischen Personen des Unternehmens-, des Genossenschafts- und des Vereinsrechts, soweit dies nach den Bestimmungen des WGG zulässig ist, beteiligen. Zur Erfüllung der satzungsmäßigen Aufgaben dürfen personenbezogene Daten EDV-unterstützt ermittelt und verarbeitet werden.

1. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1.1. Allgemeine Grundsätze

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

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

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

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

Die Bilanzierung und der Ausweis der einzelnen Positionen des Jahresabschlusses wurden gemäß § 23 WGG und der dazu erlassenen Verordnung vorgenommen.

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

1.2. Anlagevermögen

1.2.1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Beim Immateriellen Anlagevermögen handelt es sich um Kosten von sogenannten "dislozierten Stellplätzen". Diese werden in gleicher Höhe wie die dazugehörigen Objekte abgeschrieben.

Ab 2021 werden hier auch fremd erworbene Lizenzen und Software ausgewiesen.

Der planmäßigen Abschreibung bei Software-Lizenzen wurde in der Regel eine Nutzungsdauer von 5 Jahren zugrunde gelegt, ausgenommen das neue Lohnverrechnungsprogramm - hier wurde eine Nutzungsdauer von 10 Jahren angenommen.

Die Abschreibung erfolgt über sonstiger Verwaltungsaufwand Sachaufwand.

Die erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert sind.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear vorgenommen.

1.2.2. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

Im Abschlussjahr 2023 wurden ein Grundstück in Wien 11, Eyzinggasse mit 7.518 m² und Hallergasse mit 1.500 m², sowie ein Grundstück in Wien 23, Kellerberggasse der 2. Teil mit 6.243 m² erworben.

Bei dem im Jahr 2015 erworbenen Grundstück in Wien 23, Atzgersdorf besteht aufgrund der Tatsache, dass der Kaufpreis ein Basis- bzw. Mindestkaufpreis mit entsprechenden Besserungsklauseln ist, das Risiko von Kontaminierungskosten i.H. v. insgesamt € 5.000.000,-, welche vorläufig nicht berücksichtigt wurden.

2019 wurde für ein Grundstück in Wien 22, Breitenlee mit 20.667 m² (Anteil EBG) ebenfalls ein Kaufvertrag mit aufschiebenden Bedingungen unterschrieben. Bis zur Übernahme des Grundstücks wird die Kaufpreisüberweisung als Anzahlung für unbebaute Grundstücke ausgewiesen.

1.2.3. Sachanlagevermögen

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von € 1.000,- wurden teilweise im Zugangsjahr voll abgeschrieben. In der Entwicklung des Anlagevermögens werden sie als Zu- und Abgang dargestellt.

Den planmäßigen Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde eine Nutzungsdauer von 3 bis 10 Jahren unterstellt, Ausbaurkosten des Büros werden teilweise mit einer Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben.

Fremd erworbenen Lizenzen und Software wurden 2021 auf "Immaterielle Vermögensgegenstände" umgereiht - siehe Pkt. 1.2.1.

Die planmäßige Abschreibung für neu erworbene EDV-Ausstattung erfolgt seit 2022 im Sinne der Nachhaltigkeit auf Basis einer Nutzungsdauer von 5 Jahren.

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

Die planmäßigen Abschreibungen der Bauten wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen und werden in der Regel iHv 1 % der um die Zuschüsse verminderten Herstellungskosten berechnet bzw. werden Baurechtsobjekte linear über die Nutzungsdauer des Baurechtes verteilt abgeschrieben. Reine Garagenobjekte bzw. Geschäftsobjekte werden auf 50 Jahre abgeschrieben.

Außerdem besitzt die EBG noch eine größere Anzahl von Objekten nach dem Schillingeröffnungsbilanzgesetz welche ebenfalls mit einem abweichenden %-Satz abgeschrieben werden.

Bei den bereits bezogenen jedoch noch nicht abgerechneten Bauten wurden für die Berechnung der planmäßigen Abschreibung die voraussichtlichen Baukosten zugrunde gelegt. Eine Aufrollung der Abschreibung erfolgt erst bei Endabrechnung.

Im Rahmen der Herstellungskosten werden grundsätzlich neben den Einzelkosten auch anteilige Gemeinkosten sowie soziale Aufwendungen im Sinne des § 203 Abs. 3 UGB und direkt zuordenbare Fremdkapitalzinsen und ähnliche Aufwendungen gem. § 203 Abs. 4 UGB als Herstellungskosten aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen - siehe dazu Pkt. 2.1.1.2.

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivposten ausgewiesen.

Sie betragen bei den "Wohngebäuden" € 4.523.509,61 (Vorjahr: € 4.523.509,61), € 253.847,81 (Vorjahr: € 253.847,81) bei "unternehmenseigenem Miteigentum", € 296.542,97 (Vorjahr: € 296.542,97) bei "sonstigen Gebäuden" und bei den "nicht abgerechneten Bauten" € 0,-.

1.3. Finanzanlagen

Die EBG ist zu 25% an der win4wien Bauträger GmbH beteiligt. Es handelt sich um eine Gesellschaft iSd § 7 Abs. 4b WGG mit einem Stammkapital von € 1.600.000,-, sodass der Anteil der EBG € 400.000,- beträgt.

Weiters verfügt die EBG über einen Geschäftsanteil bei der Raika Region Waldviertel, welcher im Zuge von Finanzierungen erworben wurden.

Die Geschäftsanteile bei der Raiffeisenregionalkbank Wr. Neustadt wurden 2023 rückgezahlt.

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

1.4. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen

Die Bewertung der nicht abgerechneten fertigen Erwerbshäuser erfolgte zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.

Im Rahmen der Herstellungskosten werden grundsätzlich neben den Einzelkosten auch anteilige Gemeinkosten sowie soziale Aufwendungen im Sinne des § 203 Abs 3 UGB und direkt zuordenbare Fremdkapitalzinsen und ähnliche Aufwendungen als Herstellungskosten aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen - siehe dazu Pkt. 2.1.2.1.

1.5. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt. Eine Pauschalwertberichtigung wurde nicht gebildet. In einigen Objekten ist die Werthaltigkeit des offenen Saldos der Instandhaltungsvorlagen nicht mehr zu 100 % gegeben und wurden daher als Einzelwertberichtigungen erfasst.

Gestundete Finanzierungsbeiträge sowie noch nicht einbezahlte Finanzierungsbeiträge wurden nicht bilanziert.

Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, werden seit 2021 getrennt von "Forderungen aus der Betreuungstätigkeit" ausgewiesen.

Im Abschlussjahr 2023 sind keine abgegrenzten Zinsen aus einer Festgeldveranlagung enthalten.

1.6. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

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

1.7. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung (ehem. Bewertungsreserve auf Grund von Entschuldungen)

Die Laufzeit der Fremdfinanzierung von Bau- und Baunebenkosten im Rahmen der Herstellung von Objekten ist in der Regel kürzer als die der unternehmensrechtlichen Abschreibung zugrunde zu legende wirtschaftliche Nutzungsdauer. Dadurch entstehen aus dem erforderlichen Ansatz der Tilgungen im Rahmen des Entgelts gemäß §14 Abs.1 Z 1 WGG, welches zu Umsatzerlösen aus Mieten/Nutzungsentgelten führt, und der entgegengesetzten unternehmensrechtlichen Abschreibungen während der Laufzeit der Fremdfinanzierung unbare Gewinne (Mehrtilgungen).

In der Folge ist ein positiver Saldo aus Mehrtilgungen von Fremdfinanzierungen für Bau- und Baunebenkosten gemäß § 13 Abs.2 WGG - soweit im Jahresüberschuss gedeckt - einer objektbezogenen zweckgebundenen gesetzlichen Rücklage in den Gewinnrücklagen zuzuführen. Dieser Saldo belief sich im Berichtsjahr auf € 3,8 Mio. (Vorjahr: € 6,0 Mio.). Die Entwicklung der "zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung" ist im "Gewinnrücklagenspiegel" als Anlage zum Anhang dargestellt.

Nach Auslaufen der Fremdfinanzierung eines Objektes ist die "zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung" in Höhe der jährlichen anteiligen Abschreibung aufzulösen. Sie darf nicht zu einer Kapitalberichtigung herangezogen werden.

1.8. Rückstellungen

Rückstellungen sind nach dem bestmöglich geschätzten Erfüllungsbetrag angesetzt.

1.8.1. Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen und Rückstellungen für ähnliche Verpflichtungen

Die EBG hat sich für die vereinfachte finanzmathematische Berechnung entschieden.
Für die Abzinsung wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Zinssatz "10-Jahresdurchschnitt bei einer Restlaufzeit von 15 Jahren" herangezogen (dieser betrug 1,82% per Dezember 2023 - Vorjahr: 1,78%), sowie für die ebenfalls zu berücksichtigende Lohnentwicklung der 10-Jahresdurchschnitt lt. KV-Erhöhlungen (dieser liegt für die Jahre 2014 bis 2023 bei 2,97% - Vorjahr: 2013 bis 2022 bei 2,34%).
Im Abschluss 2023 wurde ein Fluktuationsabschlag von 12,14% berücksichtigt (Durchschnitt der letzten 3 Jahre).

1.8.2. Rückstellungen für Bautätigkeit

Die Rückstellung für Gewährleistungs- u. Schadenersatzverpflichtungen betrifft nur mehr ein nicht mehr von der EBG verwaltetes Eigentumsobjekt, von dessen Eigentümern bereits vor Jahren eine Klage eingebracht wurde. Infolge eines Teilurteils vom Oktober 2019 wurde die Rückstellung in den Vorjahren reduziert. Da aufgrund eines Richterwechsels sich das Prozessende weiter verzögern wird, wurde die Rückstellung bis Ende 2025 abgezinst.

Ein gringfügiger Betrag betrifft die Rückstellung für Grundstücksnebenkosten.
Die Rückstellung für weder abgerechnete noch akontierte Bauleistungen betrifft erbrachte, aber noch nicht in Rechnung gestellte Bauleistungen für das Abschlussjahr.

1.8.3. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung

Seit 2016 wird hier vor allem die Mietzinsreserve nach § 20 MRG ausgewiesen - siehe dazu auch Pkt. 2.1.4.

1.8.4. sonstige Rückstellungen

Unter dieser Position werden die Rückstellungen für Prüfungskosten € 90.000,- (Vorjahr: € 85.000,-), Ausgleichstaxe gem. Behinderteneinstellgesetz € 2.920,- (Vorjahr: € 4.692,-), nicht verbrauchte Urlaube € 308.411,79 (Vorjahr: € 367.382,86), Jubiläumsgelder € 267.330,60 (Vorjahr: € 251.031,19) sowie Rechts- u. Beratungskosten € 75.386,81 (Vorjahr: € 51.293,48) ausgewiesen.

1.9. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verwöhnung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird mit 1 % p.a. vorgenommen.
Bei den Baukostenfinanzierungsbeiträgen wird die Differenz zur höheren planmäßigen Abschreibung (Baurecht) durch Auflösung der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung (bei Vorliegen aller Voraussetzungen gem. § 10 Abs.6 WGG) gedeckt, soweit eine solche aus Vorjahren besteht. Andernfalls bleibt sie verlustwirksam.
Die Verwöhnung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen.

1.10. Umsatzerlöse und Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken

Im laufenden Bilanzjahr wurden 2 Garagen aufgrund der Übereignung aus dem Umlaufvermögen ausgetragen.

Neben der Vermietung insbesondere von Wohnungen, Geschäftslokalen, Abstellplätzen und Garagen (Immobilien) veräußert die Genossenschaft solche Objekte regelmäßig im Rahmen der Geschäftstätigkeit unmittelbar nach Herstellung und auch nachträglich nach vorheriger Vermietung gemäß den entsprechenden gesetzlichen Regelungen. Die Genossenschaft verfolgt ein „duales Geschäftsmodell“ mit Immobilienvermietungen und Immobilienverkauf, wobei regelmäßig vorerst vermietete Immobilien in der Folge auch verkauft werden. Diese Immobilien, die entweder aus dem Umlauf- oder aus dem Anlagevermögen verkauft werden, sind als „Produkte“ im Sinne des § 189a Z 5 UGB zu qualifizieren und daher die Erlöse aus dem Verkauf als Umsatzerlöse darzustellen. Die Erlöse werden daher in der GuV im Posten 1.f. (Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken) und die dazugehörigen Aufwendungen im Posten 9. (Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken) ausgewiesen.

Im Jahr 2023 wurden 21 Whg aus dem Anlagevermögen verkauft. Diese Erträge tragen wesentlich zum Jahresgewinn bei. Das Interesse an der gesetzlichen Kaufoption ist aufgrund der gestiegenen Kreditzinsen und strengeren Kreditvergaberichtlinien zurückgegangen.

1.11. Erträge aus dem Abgang v. Anlagevermögen

Bezüglich der Änderungen der Umgliederung siehe Punkt 1.10. und 1.12.

1.12. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Aufgrund der in Punkt 1.10. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze erläuterten Darstellung der erzielten Umsatzerlöse in Zusammenhang mit der Immobilienvermietung bzw. dem Immobilienverkauf („duales Geschäftsmodell“) wird ab dem Bilanzstichtag 31.12.2023 eine Ausweisänderung der „nachträgliche Verkäufe von bebauten Grundstücken aus dem Anlagevermögen“ vorgenommen. Die erfassten Vorjahresbeträge wurden hinsichtlich dieser Ausweisänderung nicht angepasst und befinden sich, bezogen auf das Vorjahr in der GuV im Posten „3. a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen,“ (Nettodarstellung; d.h. in diesem Posten wird der Saldo aus Verkaufserlös und Aufwendungen iZm dem Verkauf, also der Ertrag, ausgewiesen).

2. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

2.1. Erläuterungen zur Bilanz

2.1.1. Anlagevermögen

2.1.1.1. Entwicklung

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens, die enthaltenen Grundwerte und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind im Anlagenspiegel dargestellt.

Entwicklung des Anlagevermögens - Beilage I

2.1.1.2. Aktivierter Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Anlagen sind insgesamt € 3.344.163,70 (Vorjahr € 3.591.192,11) an Fremdkapitalzinsen enthalten, im laufenden Geschäftsjahr wurden € 413.216,19 (Vorjahr: € 433.199,23) an Zinsen und ähnlichen Aufwendungen aktiviert.

2.1.1.3. Mietwohnungen mit Kaufoption

Im Anlagevermögen (Posten "Wohngebäude", "unternehmenseigenes Miteigentum" und "nicht abgerechnete Bauten") sind insgesamt 1956 (Vorjahr 2111) Mietwohnungen mit Kaufoption gemäß § 15c WGG enthalten.

Durch die Novelle des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) im Sommer 2019 kam es zu einer Änderung bei einigen Regelungen zum Kauf einer Genossenschaftswohnung. Für Mieter wurde eine Erweiterung der gesetzlichen Kaufoption geschaffen; es sind aber auch Einschränkungen bei der Vermietung und beim Weiterverkauf der erworbenen Wohnung vorgesehen.

Seit August 2019 haben die Mieter künftig bereits nach 5 Jahren (bisher nach 10 Jahren) das Recht die Wohnung zu kaufen. Innerhalb des Zeitraumes von 5 bis 20 Jahren muss die gemeinnützige Bauvereinigung dem Mieter auf Verlangen die Wohnung zumindest dreimal zum Kauf anbieten.

Die EBG hat in diesen Fällen einen Fixpreis gemäß § 15d WGG anzubieten.

2.1.1.4. geleistete Anzahlungen für unbebaute Grundstücke (des AV)

2019 wurde für ein Grundstück in Wien 22 ein Kaufvertrag mit aufschiebenden Bedingungen unterschrieben.

Bis zur Übernahme des Grundstücks wird die Kaufpreisüberweisung als Anzahlung für unbebaute Grundstücke ausgewiesen.

Siehe dazu auch Anlagenspiegel II.8.

2.1.1.5. Beteiligungen

Die Ausweisung betrifft die win4wien Bauträger GmbH, Hernalser Gürtel 1, 1170 Wien:

Unternehmen	Anteil EBG	Nominale EBG	Buchwert EBG	Jahresgewinn win4wien	GJ	Eigenkapital win4wien
win4wien Bauträger GmbH	25%	400.000,-	400.000,-	1.278.136,95	2023	12.470.161,96

2.1.2. Umlaufvermögen

Unter "nicht abgerechnete fertige Erwerbshäuser" ist mit Jahresende infolge teilweiser Übereignung 2023 ein Objekt in Graz mit 1 Garage (von insges. 43 Whg und 40 GAR), ein Objekt in Wien 23 mit 3 Garagen (von insges. 16 Whg und 12 GAR) und Baukosten eines Objektes in Mödling ausgewiesen.

In der Bilanzposition "nicht abgerechnete unfertige Erwerbshäuser" sind derzeit keine Objekte erfasst.

2.1.2.1. Aktivierter Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Herstellungskosten der selbst erstellten noch nicht ausgetragenen Eigentumsanlagen sind per Ende des Geschäftsjahres nach Austragung der übereigneten Objekte noch insgesamt € 1.993,00 (Vorjahr € 1.811,33) an Fremdkapitalzinsen enthalten, im laufenden Geschäftsjahr wurden € 0,-- (Vorjahr: € 0,--) aktiviert.

2.1.2.2. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht werden seit 2021 getrennt von "Forderungen aus der Betreuungstätigkeit" ausgewiesen.

Die Forderungen gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht sind im Geschäftsjahr mit € 0,00 ausgewiesen (Vorjahr € 0,-- Forderungen aus der Baubetreuung).

In den übrigen Bilanzposten sind keine Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen oder Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht enthalten.

In dem Posten "sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände" sind Erträge iHv € 19.976,06 (Vorjahr: € 14.149,36) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

FORDERUNGSSPIEGEL zum 31.12.2023

Bezeichnung der Forderung		Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit mehr als ein Jahr	Einzel- wertberichtigung
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	Abschlußjahr Vorjahr	4.000,00 4.000,00	4.000,00 4.000,00	0,00 0,00
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	Abschlußjahr Vorjahr	1.000.307,47 775.409,41	0,00¹ 0,00	-81.571,42 -85.308,60
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	Abschlußjahr Vorjahr	22.745.551,04 23.073.151,69	20.150.604,57 20.629.693,24 ¹	-99.144,33¹ -99.144,33
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	Abschlußjahr Vorjahr	294.877,44 191.914,38	0,00¹ 0,00 ¹	-37.451,34 -37.451,34
5. sonstige Forderungen	Abschlußjahr Vorjahr	1.636.844,22 303.110,97	0,00¹ 0,00 ¹	0,00 0,00
Summe	Abschlußjahr	25.681.580,17	20.154.604,57	-218.167,09
Summe	Vorjahr	24.347.586,45	20.633.693,24	-221.904,27

2.1.3. Eigenkapital

2.1.3.1. Pflichtangaben bei Genossenschaften:

Entwicklung des Mitgliederstandes, der Geschäftsanteile und der darauf entfallenden Haftsummen:

		Mitglieder	Geschäftsanteile a` 22,00	Geschäftsguthaben	Haftsummen
Stand	01.01.2023	7.433	68.356	1.503.832,00	3.007.664,00
Zugang		455	4.487	98.714,00	197.428,00
Abgang		-479	-4.429	-97.438,00	-194.876,00
Stand	31.12.2023	7.409	68.414	1.505.108,00	3.010.216,00

Verstorbene Mitglieder:

1.01.2023 -	30.09.2023	42	345	7.590,00	15.180,00
1.10.2023 -	31.12.2023	17	97	2.134,00	4.268,00

Ausgetretene Mitglieder:

1.01.2023 -	30.06.2023	203	1956	43.032,00	86.064,00
1.07.2023 -	31.12.2023	215	2083	45.826,00	91.652,00

2.1.3.2. Kapitalrücklagen:

Unter den gebundenen Kapitalrücklagen ist einerseits die SEB-Rücklage iHv. € 1.594.757,40 erfasst und andererseits die sogenannte Rücklage lt. Satzung mit € 403.635,27. Diese Rücklage lt. Satzung wurde bis 2004 von den Mietern eingehoben, und zwar gestützt auf § 5 der damaligen Satzung und einen vor Jahrzehnten gefassten Organbeschluss. Der aus dieser Vorschreibungskomponente erzielte Gewinn wurde im Rahmen der Gewinnverwendung dieser Rücklage zugewiesen.

2.1.3.3. Gewinnrücklagen und Bilanzgewinn:

Die Zuweisung der Gewinnaufteilung erfolgt nach Prüfung des Jahresabschlusses durch den Prüfungsverband auf Grund des Generalversammlungsbeschlusses.

Vom Reingewinn 2021 in der Höhe von € 6.464.188,58 wurde lt. Generalversammlungsbeschluss vom 26.06.2023 und infolge des erteilten Prüfungsvermerks vom 13.02.2023 ein Betrag von € 6.215,- (Beitrittsgebühren) der satzungsmäßigen Rücklage (Vermögensrücklage) und € 6.457.973,58 der freien Rücklage zugewiesen.

Der Reingewinn 2022 in Höhe von EUR 10.048.169,25 wird demnach erst bei der Generalversammlung 2024 inkl. Prüfbericht beschlossen und dann den Gewinnrücklagen zugewiesen werden.

Seit der WGG-Novelle 2016 wird unter dieser Position die "zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung" (ehemals Bewertungsreserve) geführt.

Der ausgewiesene Wert ergibt sich aus beigelegter Entwicklungsübersicht - Beilage II

2.1.4. Rückstellungen

Unter dieser Position finden sich Rückstellungen aus der Hausbewirtschaftung € 81.265,68 (Vorjahr: € 90.990,91) und Personalrückstellungen in Höhe von € 1.542.543,52 (Vorjahr: € 1.458.296,22).

Die Personalrückstellungen umfassen die Ansprüche der Geschäftsführung, der Angestellten und der Hausbesorger.

Die Rückstellung für Gewährleistung und Schadenersatz werden mit € 233.378,- (Vorjahr € 245.627,-) ausgewiesen.

Weiters sind noch Rückstellungen für weder abgerechnete noch akontierte Bauleistungen und für Grundkosten i.H. von € 65.301,52 (Vorjahr: € 51.771,52) und Rückstellungen für Verwaltungskosten iHv ca. € 165.386,81 (Vorjahr: € 136.293,48) ausgewiesen.

2.1.4.1. Steuerabgrenzungen

Steuerabgrenzungen nach § 198 Abs 9 und 10 UGB waren nicht erforderlich.

2.1.5. Verbindlichkeiten

In dem Posten Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung sind Aufwendungen iHv € 335.146,65 (Vorjahr: € 236.410,13) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL zum 31.12.2023

Bezeichnung der Verbindlichkeit		Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit		davon Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	davon dinglich besichert	Art der Sicherung
			davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr bis zu 5 Jahren			
1. Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	Abschlußjahr	341.851.018,71	15.906.279,50 [¶]	77.209.559,21 [¶]	248.735.180,00	341.851.018,71	Pfandrecht
	Vorjahr	340.396.248,15	15.148.837,62	73.532.913,53	251.714.497,00	340.396.248,15	Pfandrecht
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	Abschlußjahr	86.492.813,42	0,00	0,00	86.492.813,42	0,00	-
	Vorjahr	86.895.223,78	0,00	0,00	86.895.223,78	0,00	-
3. Zwischenkredite	Abschlußjahr	8.060.130,00	0,00	8.060.130,00	0,00	0,00	-
	Vorjahr	11.201.730,00	0,00	11.201.730,00	0,00	0,00	-
4. Darlehen sonstiger Art	Abschlußjahr	17.947.844,44	1.658.622,68 [¶]	8.092.854,28 [¶]	8.196.367,48	17.947.844,44	Pfandrecht
	Vorjahr	19.869.375,02	1.692.472,12	8.258.014,57	9.918.888,33	19.869.375,02	Pfandrecht
5. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärttern	Abschlußjahr	477.632,17	477.632,17	0,00	0,00	0,00	-
	Vorjahr	336.777,46	336.777,46	0,00	0,00	0,00	-
6. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	Abschlußjahr	60.595,98	60.595,98 [¶]	0,00	0,00	0,00	-
	Vorjahr	44.283,50	44.283,50	0,00	0,00	0,00	-
7. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	Abschlußjahr	1.892.746,22	1.887.538,18	5.208,04	0,00	0,00	-
	Vorjahr	1.695.847,84	1.689.201,25	6.646,59	0,00	0,00	-
8. Kautionen	Abschlußjahr	2.120.791,44	0,00	0,00	2.120.791,44	0,00	-
	Vorjahr	1.988.606,73	0,00	0,00	1.988.606,73	0,00	-
9. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	Abschlußjahr	20.269.453,42	11.108.891,90	9.160.561,52	0,00	0,00	-
	Vorjahr	19.832.086,52	10.552.369,46	9.279.717,06	0,00	0,00	-
10. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	Abschlußjahr	1.947.429,75	1.947.429,75	0,00	0,00	0,00	-
	Vorjahr	1.502.565,56	1.502.565,56	0,00	0,00	0,00	-
11. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	Abschlußjahr	243.107,93	243.107,93	0,00	0,00	0,00	-
	Vorjahr	299.451,51	299.451,51	0,00	0,00	0,00	-
12. sonstige Verbindlichkeiten	Abschlußjahr	1.351.342,00	1.254.542,00	96.800,00	0,00	0,00	-
	Vorjahr	940.708,47	844.942,47	95.766,00	0,00	0,00	-
Summe Abschlußjahr		482.714.905,48	34.544.640,09	102.625.113,05	345.545.152,35	359.798.863,15	
Summe Vorjahr		485.002.904,54	32.110.900,95	102.374.787,75	350.517.215,84	360.265.623,17	

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

Einlagen von stillen Gesellschaftern, die in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesen sind, bestehen nicht.

2.1.5.2. Unter dem Bilanzstrich

Haftungsverhältnisse

Unter dem Bilanzstrich sind insgesamt € 7.482.419,08 (Vorjahr: € 6.953.848,33) ausgewiesen. Diese betreffen mit € 963.372,76 (Vorjahr: € 458.388,10) aushaftende Darlehen für bereits übereignete Erwerbshäuser für die noch keine Freilassungserklärungen vorliegen.

Ebenfalls ausgewiesen sind hier Bankgarantien für Haftrücklässe betreffend Kaufpreise Wohnungseigentum iHv. € 50.275,52 (Vorjahr: € 349.738,42) .

Sonstigen finanziellen Verpflichtungen

Die unter dem Bilanzstrich ausgewiesenen "sonstigen finanziellen Verpflichtungen nach § 237 Abs.1 Z 2 UGB" betreffen bedingt rückzahlbare Annuitätenzuschüsse auf Basis der Bestimmungen (des § 7 Abs.1 Z 1a) der Wohnbauförderungs-Richtlinien des Landes Niederösterreich bzw. des Landes Salzburg i.H. von € 6.468.770,80 (Vorjahr: € 6.145.721,81).

Diese Zuschüsse werden im Jahr des Zuflusses als Umsatzerlöse ausgewiesen, das sind 2023 € 580.037,13 (Vorjahr: € 574.970,71).

Die aufwandsmäßige Erfassung der Rückzahlungsverpflichtung erfolgt bei den Objekten nach NÖ WFG 2005, NÖ WBF 90-30%AZ und SBG WBF1990 ab Beginn im Ausmaß der jährlichen Rückzahlung, das sind im Geschäftsjahr € 256.988,14 (im Vorjahr € 259.207,71), bei den nach NÖ WBF 90-80%AZ und NÖ WBF FM93 geförderten Objekten gibt es keine separate Vorschreibung des Landes. Daher werden die laufenden Rückzahlungen zuerst dem Direktdarlehen des Landes zugeordnet und nach dessen vollständiger Tilgung dem rückzahlbaren Zuschuss zugeordnet.

Bei den Objekten mit NÖ WFG 2005 und NÖ WBF 90-30%AZ ist nur ein Anteil von ca. 71,43% der ausbezahlten Zuschüsse bedingt rückzahlbar, der restliche Anteil von ca. 28,57% ist verlorener Zuschuss und muss nicht rückgezahlt werden.

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind, bestehen nicht.
In diesem Zusammenhang wird auch auf Pkt. 1.2.2. verwiesen.

2.1.6. Art, Zweck und finanzielle Auswirkungen der nicht in der Bilanz ausgewiesen und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugebenden Geschäfte

Sonstige Geschäfte, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind, wurden nicht getätigt.

Für die in der Bilanz mit Marktwert ausgewiesenen Baurechtsgrundstücken fallen im Jahr 2023

€ 931.435,68 (Vorjahr € 732.012,84) an Baurechtszinsen an, in den nächsten 5 Jahren ca. € 4.808.000,--.

Die Kosten lt. Mietservicevereinbarung für die Kopierer in den Büros der EBG betrugen im Geschäftsjahr € 14.810,16 (Vorjahr € 13.649,88), und werden in den nächsten 5 Jahren ca. € 77.700,-- (Vorjahr € 71.600,--) betragen.

2.1.7. Geschäfte der Gesellschaft mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Unübliche Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen wurden im Geschäftsjahr nicht getätigt.

2.1.8. Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet.

2.1.9. Treuhandkonten

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt die EBG über € 2.103.106,09 (Vorjahr € 1.955.245,00) an veranlagten Kautionen von Mietern/Nutzern.

Kautionen werden auf Eigenkonten der Genossenschaft (und nicht auf Treuhandkonten), entsprechend den Anforderungen des §16b MRG fruchtbringend, eindeutig vom Vermögen der Genossenschaft abgrenzbar und einlagengesichert bis € 100.000,- veranlagt.

Es wird für jede Kaution ein separates Konto eröffnet.

2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt und weist folgende Umsatzerlöse aus (Aufgliederung zu GuV 1. Umsatzerlöse):

Tätigkeitsbereich	Geschäftsjahr	Vorjahr
Hausbewirtschaftung	51.538.491,32	47.424.933,30
Bautätigkeit	6.429,68	3.493,50
Grundstücksverkehr	5.584.068,52	5.436.912,54
Baubetreuung	0,00	0,00
Großinstandsetzung	1.952,96	39.935,26
Gesamt	57.130.942,48	52.905.274,60

Zusätzlich wird auf die Aufgliederung der Umsatzerlöse in der Gewinn- und Verlustrechnung verwiesen.

Die Aktivierungen erfolgen im Ausmaß der angefallenen Kosten lt. Betriebsabrechnungsbogen.

Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

Aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens von anderen Sachanlagen (Betriebs & Geschäftsausstattung) wurden Verluste in der Höhe von € 4,20 (Vorjahr € 137,73) realisiert.

2.2.1. Aufwendungen für Abfertigungen

Im Posten Aufwendungen für Abfertigungen sind Aufwendungen für Rückstellungsdotierung iHv € 98.893,50 (Vorjahr: € 35.733,20) und Beiträge zur Mitarbeitervorsorgekasse iHv € 50.724,80 (Vorjahr: € 46.968,47) enthalten, somit insgesamt € 149.618,30 (Vorjahr: € 82.701,67).

Diese Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Vorstandsmitglieder und leitende Angestellte	€ 27.692,86	(Vorjahr: € - 977,56)
andere Arbeitnehmer	€ 121.925,44	(Vorjahr: € 83.679,23)

2.2.2. Auflösung und Zuweisung von Gewinnrücklagen (ehem. sonstiger Rücklagen)

Siehe dazu Pkt. 2.1.3.3. und Beilage II.

2.2.3. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung betragen € 78.745,34 (Vorjahr: € 80.111,68) und resultieren aus der Bildung einer Rückstellung für die Prüfungskosten und der Wertgebühr des laufenden Jahres sowie aus der Verrechnung der Rückstellung für die Prüfung des Geschäftsjahres 2021.

Dieses Honorar wurde nicht an den Abschlussprüfer, sondern an den Revisionsverband bei dem der Abschlussprüfer angestellt ist, geleistet.

Vom Abschlussprüfer wurden sonst keine Leistungen bezogen. Neben dem Honorar für die Abschlussprüfung wurden im Geschäftsjahr € 39.413,11 (Vorjahr: € 34.549,89) an den Revisionsverband geleistet, diese betreffen überwiegend den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag). Honorare für andere Bestätigungsleistungen und Steuerberaterleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

3. SONSTIGE ANGABEN

3.1. Organe und Arbeitnehmer der Genossenschaft

Organe der Genossenschaft sind gemäß § 18 der Satzung

- die Generalversammlung
- der Aufsichtsrat
- der Vorstand

Im Geschäftsjahr oblag die Geschäftsführung dem Vorstand.

Generalversammlung:

Die 113. ordentliche Generalversammlung wurde am 26. Juni 2023 in Wien abgehalten.
Die Beschlussfähigkeit der 113. Generalversammlung war gemäß § 32 der Satzung gegeben.
Die Anträge des Aufsichtsrates auf Genehmigung des geprüften Jahresabschlusses 2021 einschließlich Gewinn- und Verlustrechnung und auf Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat wurde angenommen.

Der Aufsichtsrat:

Der Aufsichtsrat besteht gemäß § 22 der Satzung und lt. Beschluss der 98. ordentliche Generalversammlung vom 27. Juni 2008 aus 6 Mitgliedern mit einer je dreijährigen Funktionsdauer. Im Jahr 2023 bestand der Aufsichtsrat aus folgenden Mitgliedern:

Vors.d. Aufsichtsrat
Vors.Stv.d. Bauausschusses

Vors.Stv.d. Aufsichtsrat
Vors.Stv.d. Prüfungsausschusses
Vors.d. Bauausschusses
Schriftführer AR, Prüfungsausschuss und Bauausschuss

Mitglied Aufsichtsrat

Mitglied Aufsichtsrat
Mitglied Prüfungsausschuss

Mitglied Aufsichtsrat
Vors.d. Prüfungsausschusses

Mitglied Aufsichtsrat

Gemeinsam mit dem Vorstand ist der Aufsichtsrat im Jahr 2023 zu 4 Sitzungen zusammengetreten.
An Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen iHv insgesamt € 33.238,72 (Vorjahr: € 28.683,79) bezahlt.

Der Vorstand:

Der Vorstand besteht gemäß § 20 Satzung und lt. Generalversammlung vom 2.7.2010 aus mindestens 2 Personen.

Obmann, Geschäftsführer

Obmannstellvertreterin

Der Vorstand ist im Jahr 2023 zu 10 Sitzungen zusammengetreten, sowie gemeinsam mit dem Aufsichtsrat zu 4 Sitzungen. Der Aufsichtsratsvorsitzende hat an neun Sitzungen des Vorstandes teilgenommen.
Von der Schutzklausel gem. § 242 Abs. 4 UGB wird Gebrauch gemacht.

Es wurden keine Vorschüsse oder Kredite an Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat gewährt.

Organisation des Geschäftsbetriebes (Stand 31.12.2023)

Geschäftsleitung	6	davon	0	Teilzeitbeschäftigte
Technik	7	davon	1	Teilzeitbeschäftigte
Hausverwaltung inkl. Wohnungsvergabe	25	davon davon	10	Teilzeitbeschäftigte Teilzeitbeschäftigte
Rechnungswesen	12	davon	3	Teilzeitbeschäftigte

Zweigniederlassungen

Hallein	3	davon	0	Teilzeitbeschäftigter
Gmünd	2	davon	1	Teilzeitbeschäftigter
Insgesamt	55	davon	15	Teilzeitbeschäftigte

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer, gegliedert nach Arbeitern und Angestellten, betrug:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Arbeiter (inkl. Hausbesorger)	27,00	31,00
Angestellte (Teilzeitbeschäftigte gewichtet)	50,13	53,50
gesamt	77,13	84,50

Die Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Vorstandsmitglieder und leitende Ang.	27.692,86	-977,56
andere Arbeitnehmer	121.925,44	83.679,23
gesamt	149.618,30	82.701,67

3.2. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Der Nationalrat hat in seiner Sitzung vom 15. Dezember 2023 eine sogenannte „Mietpreisbremse“ in Gestalt des 3. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzes (3. MILG) beschlossen.

Beginnend am 1. April 2024 wird die Anpassung bestimmter WGG-Entgeltbestandteile für die nächsten 3 Jahre auf jeweils 5 % beschränkt bzw. dürfen die über 5 % hinausgehenden Anpassungen nur zu 50 % berücksichtigt werden. Aufgrund der Tatsache, dass auch der EVB davon betroffen ist, fehlen in den nächsten Jahren wesentliche Mittel zur notwendigen Umrüstung bestehender Heizsysteme („Raus aus Öl und Gas“).

Entsprechende Kompensationszahlungen werden dafür benötigt

Teile des Wohn- und Baupakets wurden im Rahmen des Finanzausgleichsgesetzes im März seitens der Bundesregierung beschlossen.

Generell ist festzuhalten, dass das für die zusätzliche Förderung veranschlagte Budget, sowohl für den Neubau als auch zur Abfederung des 3. MILG, deutlich unter den tatsächlich gebrauchten Mitteln zur Schaffung von dringend nachgefragtem, leistbarem und ökologisch nachhaltigem Wohnraum liegt.

Die KIM-Verordnung (Kreditimmobilienmaßnahmen-Verordnung), welche seit August 2022 in Kraft ist, besagt, dass der Eigenmittelanteil bei der Aufnahme von Krediten mindestens 20 Prozent betragen muss. Außerdem dürfen Wohnbaukredite nicht länger als 35 Jahre laufen und die Rückzahlungsrate darf maximal 40 Prozent des verfügbaren Nettohaushaltseinkommens ausmachen.

Dies und die derzeitige Zinshöhe werden zu einer Verringerung der nachträglichen Übertragung ins Eigentum führen, da die Mieter*innen nicht mehr die dafür erforderlichen Darlehen bekommen.

Dadurch sinkt der durch die Eigentumsoption generierte Gewinn der EBG. Positiv anzumerken ist, dass auf dieser Basis mehr Wohnungen im Bestand der EBG verbleiben werden.

Um diesem Trend entgegenzuwirken, wurde im Rahmen der Umsetzung des „Wohnbaupakets“ auch das Gerichtsgebührengesetz (GGG) novelliert.

Die §§ 25a bis 25c GGG sehen nunmehr eine temporäre (befristet mit 30. Juni 2026) Gebührenbefreiung (bspw. Eintragungsgebühr, Pfandrechtseintragungsgebühr) bei entgeltlichen Rechtsgeschäften im Falle des kumulativen Vorliegens bestimmter Tatbestandsvoraussetzungen vor. Die temporäre Befreiung von Eintragungsgebühren bei Wohnimmobilien gilt für Kaufverträge ab dem 1. April 2024 unter der Voraussetzung, dass das Grundbuchsgesuch auf Einverleibung nach dem 30. Juni 2024 beim Grundbuchgericht einlangt. Eine diese Voraussetzungen ist, dass der Erwerb zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses dienen muss. Daher ist auch der nachträgliche Eigentumserwerb des bisherigen Mietobjekts davon betroffen. Die Auswirkung der Novellierung auf die Anzahl der Käufe im Rahmen der Kaufoption ist derzeit noch nicht abschätzbar.

3.3. Ergebnisverwendung

Der Vorstand der Gemeinnützigen Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft schlägt vor, den ausgewiesenen Jahresgewinn des Geschäftsjahres 2023 in Höhe von EUR 3.458.343,95 wie folgt zu verwenden:

1. Zuweisung zur Vermögensrücklage (Beitrittsgebühr gem. § 5 der Satzung)	EUR	4.928,00
2. Zuweisung 10 % des Reingewinnes in die Vermögensrücklage bis diese 50 % des Gesamtbetrages der Haftsumme erreicht hat (gem. Pkt.XI. §36 (1) der Satzung)	EUR	0,00
3. freie Rücklage	EUR	3.453.415,95

Wien, 31.05.2024

BEILAGE I - ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2023

Anlagenposition	Anschaffungs- und Herstellungskosten						kummulierte Abschreibung						Buchwert	
	Anschaffungs-/Herstellungskosten 1.1.2023	Zugänge	davon Zinsen	Umbuchungen	Abgänge	Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2023	Stand am 01.01.2023	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Abschreibung des Geschäftsjahres	kumulierte Abschreibung	Stand am 01.01.2023	Stand am 31.12.2023
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE														
1. Bestandsrechte und ähnliche Rechte	1.923.845,47	49.934,51	0,00	0,00	-68.620,63	1.905.159,35	-565.229,23	0,00	0,00	66.119,30	-104.172,87	-603.282,80	1.358.616,24	1.301.876,55
II. SACHANLAGEN														
1. unbebaute Grundstücke u grundstücksgleiche Rechte	18.885.879,39	9.001.032,59	0,00	-0,07	0,00	27.886.911,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.885.879,39	27.886.911,91
2. Wohngebäude	G 15.367.444,80 B 193.022.732,51	0,00 0,00	0,00 0,00	-2.633.525,64 1.902.542,51 -16.512.869,66	0,00 0,00	12.733.919,23 178.412.405,36	0,00 -53.754.845,90	0,00 0,00	0,00 1.571.629,06	0,00 0,00	0,00 -2.015.903,91	0,00 -54.199.120,75	15.367.444,80 139.267.886,61	12.733.919,23 124.213.284,61
3. unternehmens-eigenes Mitigentum	G 23.950.457,07 B 175.361.498,33	0,00 0,00	0,00 0,00	3.458.119,95 35.244.644,37	-474.037,09 -3.083.579,05	26.934.539,93 207.522.563,65	0,00 -29.367.450,26	0,00 0,00	0,00 -4.366.768,72	0,00 409.190,43	0,00 -2.313.622,27	0,00 -35.638.650,82	23.950.457,07 145.994.048,07	26.934.539,93 171.883.912,83
4. sonstige Gebäude	G 5.042,92 B 11.493.153,44	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	5.042,92 11.493.153,44	0,00 -3.144.385,10	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 -241.333,19	0,00 -3.385.718,29	5.042,92 8.348.768,34	5.042,92 8.107.435,15
5. nicht abgerechnete Bauten	G 26.362.636,56 B 220.881.692,20	31.977,06 16.437.386,52	0,00 413.216,19	-824.594,38 322.099,83 -20.634.317,22	-16.180,21 -30.151,87	25.553.839,10 216.976.709,46	0,00 -12.381.668,76	0,00 0,00	0,00 2.795.139,66	0,00 2.217,69	0,00 -2.224.640,12	0,00 -11.808.951,53	26.362.636,56 208.500.023,44	25.553.839,10 205.167.757,93
6. Bauvorbereitungskosten	2.120.373,74	521.129,18	0,00	-322.099,83	0,00	2.319.403,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.120.373,74	2.319.403,09
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.838.363,39	126.491,53	0,00	0,00	-60.424,91	2.904.430,01	-2.255.979,62	0,00	0,00	60.421,20	-147.229,21	-2.342.767,63	582.383,77	561.642,38
8. geleistete Anzahlungen	8.060.130,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.060.130,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.060.130,00	8.060.130,00
III. FINANZANLAGEN														
1. Beteiligungen	400.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400.000,00	400.000,00
2. Wertrechte des Anlagevermögens	80,67	0,00	0,00	0,00	-72,67	8,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	80,67	8,00
	700.673.330,49	26.167.951,39	413.216,19	0,00	-3.733.066,43	723.108.215,45	-101.469.558,87	0,00	0,00	537.948,62	-7.046.901,57	-107.978.511,82	599.203.771,62	615.129.703,63

BEILAGE II - Gewinnrücklagenspiegel gemäß §10 Abs.6 WGG IVm § 222 Abs.2 UGB

Anlagen- position	Stand 01.01.2023	erfolgsneutrale Umbuchungen	Zwischensumme	Rückerstattung Fördermittel gem. § 3 d. Verordnung	Zuweisung zu sonstigen Rücklagen		Auflösung von sonstigen Rücklagen			Auflösung zu abgeg. Anlagen	Summe Rücklagen- bewegungen	erfolgswirksame Bewegungen außerhalb d. zweckgeb. Rücklage	Stand 31.12.2023
					Zuweisung Mehrtilgung	Auflösung Mindertilgung	Zuweisung Mindertilgung	Auflösung Mehrtilgung	Auflösung aus Mehrverwöhnung				
Gewinnrücklagen													
1. zweckgebunden Rücklagen für Kostendeckung (ehem. + Mehrtilgung/ - Mindertilgung)													
Wohngebäude	56.492.518,70	-3.651.542,11		0,00	1.693.581,93	10.181,07	-48.640,58	-432.060,83	-6.485,52	0,00	1.216.576,07		54.057.552,66
Vorjahr	58.288.265,79	-4.122.492,65		0,00	2.736.423,30	24.659,41	-12.092,35	-415.759,28	-6.485,52	0	2.326.745,56		56.492.518,70
unternehmens- eigenes Miteigentum	45.438.412,89	4.144.381,09			2.710.121,75	11.606,19	0,00	-424.790,38	0,00	-680.357,54	1.616.580,02		51.199.374,00
Vorjahr	38.445.839,79	5.119.596,21			3.250.923,06	313,56	0,00	-137.380,52	0,00	-1.240.879,21	1.872.976,89		45.438.412,89
sonstige Gebäude	1.873.369,44	0,00			30.483,74	1.323,49	0,00	0,00	0,00	0,00	31.807,23		1.905.176,67
Vorjahr	1.696.696,20	0,00			175.308,14	1.365,10	0,00	0,00	0,00	0,00	176.673,24		1.873.369,44
nicht abgerechnete Bauten	7.964.578,79	-492.838,98			1.083.067,06	4.982,93	-34.848,79	-148.008,03	0,00	-3.641,28	901.551,89		8.373.291,70
Vorjahr	7.375.240,03	-997.103,56			1.647.283,72	46.550,24	-30.458,75	-64.770,38	0,00	-12.162,51	1.586.442,32		7.964.578,79
Zwischensumme Pkt 1.	111.768.879,82	0,00		0,00	5.517.254,48	28.093,68	-83.489,37	-1.004.859,24	-6.485,52	-683.998,82	3.766.515,21		115.535.395,03
Vorjahr	105.806.041,81	0,00		0,00	7.809.938,22	72.888,31	-42.551,10	-617.910,18	-6.485,52	-1.253.041,72	5.962.838,01		111.768.879,82
2. satzungsmäßige	2.117.538,59	6.215,00	2.123.753,59								0,00		2.123.753,59
Vorjahr	1.675.121,10	442.417,49	2.117.538,59								0,00		2.117.538,59
3. andere	39.574.915,70	6.457.973,58	46.032.889,28								0,00		46.032.889,28
Vorjahr	35.641.448,26	3.933.467,44	39.574.915,70								0,00		39.574.915,70
Bilanzgewinn	16.512.357,83	-6.464.188,58	10.048.169,25								0,00	3.458.343,95	13.506.513,20
Vorjahr	10.840.073,51	-4.375.884,93	6.464.188,58								0,00	10.048.169,25	16.512.357,83

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Ich habe den Jahresabschluss der Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2023, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Hervorheben eines Sachverhaltes

Bezüglich der sonstigen finanziellen Verpflichtungen gemäß § 237 Abs 1 Z 2 UGB verweise ich auf die Anhangangaben unter Punkt 2.1.5.2.

Das Prüfungsurteil ist in Bezug auf diesen Sachverhalt nicht modifiziert.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und § 23 Abs 2 und 4 WGG ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

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

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

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

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

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

Darüber hinaus gilt:

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

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

Bericht zum Lagebericht:

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

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

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

Urteil

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

Erklärung

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

Wien, 10.02.2025