

---

**AUSZUG gemäß § 28 Abs 8 WGG**

---

aus dem **Prüfungsbericht Nr. 12.688 vom 16.07.2025**

über die regelmäßige gesetzliche Prüfung

des Geschäftsjahres 2024 der

**Gemeinnützige Siedlungs-Genossenschaft**

**Altmannsdorf und Hetzendorf**

**reg. Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

**Altmannsdorfer Straße 74**

**1120 Wien**

1. Ergebnis der Prüfung des Geschäftsjahres:  
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. Verwaltungsbestand zum Bilanzstichtag (in Wohnungen):		6.860
4. Fertigstellungen im letztgeprüften Jahr und den beiden vorangegangenen Jahren (in Wohnungen):		
	2022	0
	2023	0
	2024	195
5. Eigenkapitalanteil gemäß § 7 Abs 6 WGG (Reservekapital):		0,00

Anlagen:

Jahresabschluss zum 31.12.2024 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)

Bestätigungsvermerk

Corporate Governance Bericht gemäß § 2b GRVO



Gemeinnützige Siedlungs-Genossenschaft  
Altmannsdorf und Hetzendorf reg. Gen.m.b.H.  
Altmannsdorfer Straße 74/13  
1120 Wien

## **Corporate Governance-Bericht 2024**

## 1. Anwendung des Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen:

Das Unternehmen hat sich in der Vorstands- und Aufsichtsratssitzung vom 8.3.2021 zur Anwendung des Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen ab 1.1.2021 verpflichtet. Der Kodex, abrufbar unter <https://www.gbv.at/Verband/CorporateGovernance/>, ist daher auf die Geschäftsjahre ab 2021 anzuwenden.

Geschäftsführung und Vorstand der Genossenschaft erklären, dass im Geschäftsjahr die Regelungen des Corporate Governance Kodex (CGK) bis auf eine Ausnahme befolgt wurden. Diese Ausnahme betrifft das in der Generalversammlung vom 26.9.2024 neugewählte Vorstandsmitglied, mit dem entgegen Punkt 3.2.4., erster Satz des Corporate Governance-Kodex noch kein Anstellungsvertrag abgeschlossen wurde.

## 2. Wirtschaftliche Eigentümer:

Subsidiäre Meldung gem. § 2 Z 1 lit. b sublt. bb WiEReG

Name

Treuhandschaft

Nein

Nein

Nein

Nein

Nein

Nein

Nein

Alle p.A. 1120 Wien, Altmannsdorfer Straße 74

## 3. Geschäftsführung, Vorstand:

Der Vorstand besteht aus:

Vorsitzender:

Stellvertreter:

Mitglieder:

Geschäftsführung:

### **Kompetenzverteilung**

Auf eine Verteilung der Kompetenzen zwischen den Vorstandsmitgliedern wurde vorerst aus organisatorischen Gründen verzichtet.

### **Mitgliedschaft von Geschäftsführer und Vorständen in Geschäftsführungen/Vorständen oder Aufsichtsräten anderer Unternehmen**

Ing. Mag. Edwin Scherzer ist Aufsichtsratsmitglied der Donau-City-Wohnbau-AG.

Die übrigen Mitglieder von Geschäftsführung und Vorstand üben kein Geschäftsführungs-, Vorstands- oder Aufsichtsratsmandat in einem anderen Unternehmen aus.

### **Gesamtbezüge der Geschäftsführung und des Vorstands**

Da die Aktivbezüge des Vorstands weniger als drei Personen betreffen, unterbleibt die Angabe der Gesamtbezüge.

#### **4. Aufsichtsrat:**

Der Aufsichtsrat besteht aus:

Vorsitzende:

Stellvertreter:

Schriftführer:

Mitglieder:

Vom Betriebsrat delegierte Mitglieder:

### **Vergütungen an den Aufsichtsrat**

An die Mitglieder des Aufsichtsrats wurden im Geschäftsjahr 2024 Aufwandsentschädigungen in der Höhe von € 2.548,00 ausbezahlt.

### **Zusammensetzung der Ausschüsse**

#### **Bauausschuss**

Vorsitzende:

Mitglieder:

#### **Prüfungsausschuss**

Vorsitzende:

Mitglieder:

#### **Satzungsausschuss**

Vorsitzender:

Mitglieder:

#### **Vergabeausschuss**

Vorsitzende:

Mitglieder:

## **5. Maßnahmen zur Gleichstellungsförderung von Frauen**

Der Frauenanteil beträgt im Vorstand 17 %, bei den gewählten Mitgliedern des Aufsichtsrats 14 % und unter den AbteilungsleiterInnen 67 %. Im Spannungsfeld zwischen der geografisch annähernd gleichmäßigen Verteilung der Mandate über das gesamte Siedlungsgebiet, der fachlich ausgewogenen Zusammensetzung der Gremien und deren paritätischer Besetzung in Bezug auf die Geschlechter bevorzugt die Genossenschaft bei gleicher Qualifikation weibliche Bewerberinnen vor männlichen Bewerbern.

Der Vorstand

Wien, 20.3.2025

# **J a h r e s a b s c h l u s s**

zum 31. Dezember 2024

**Bilanz**  
**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**Anhang**  
**Lagebericht**

Wien, den 4. Juni 2025



**Gemeinnützige Siedlungs-Genossenschaft**  
**Altmannsdorf und Hetzendorf**  
**registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung**  
**Firmenbuchnummer 95706 W**  
Altmannsdorfer Straße 74  
1120 Wien



# Bilanz per 31.12.2024

## AKTIVA

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangeg. Gesch.jahres
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Sachanlagen</b>		
1.) unbebaute Grundstücke	12.980.938,26	13.084.559,62
2.) Wohngebäude	139.840.488,59	142.171.908,46
3.) unternehmenseigenes Miteigentum	16.781.079,60	16.979.885,37
4.) sonstige Gebäude	0,04	0,04
5.) nicht abgerechnete Bauten	95.138.721,37	74.970.331,41
6.) Bauvorbereitungskosten	229.673,18	2.661.309,21
7.) Betriebs- und Geschäftsausstattung	208.462,76	239.682,69
8.) sonstige Sachanlagen	1.040.594,53	1.053.257,45
	<u>266.219.958,33</u>	<u>251.160.934,25</u>
<b>II. Finanzanlagen</b>		
1.) Beteiligungen	118.500,00	118.500,00
<b>Summe A. Anlagevermögen</b>	<b>266.338.458,33</b>	<b>251.279.434,25</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen und Vorräte</b>		
1.) nicht abgerechnete fertige Erwerbshäuser	188.617,99	0,00
	<u>188.617,99</u>	<u>0,00</u>
<b>II. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1.) Forderungen aus dem Grundstückverkehr	22.967,01	227.145,69
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	2.142,73	2.370,85
2.) Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	50.163,66	51.492,80
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	0,00	0,00
3.) Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	18.695.789,55	19.223.236,42
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	18.493.263,26	19.032.117,56
4.) Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	610.249,81	565.263,46
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	610.249,81	565.263,46
5.) sonstige Forderungen	2.011.099,09	1.546.651,49
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	2.481,30	466.922,69
	<u>21.390.269,12</u>	<u>21.613.789,86</u>
<b>III. Wertpapiere und Anteile</b>		
1.) sonstige Wertpapiere	3.397.800,00	2.670.240,00
<b>IV. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>36.225.103,41</b>	<b>24.245.933,72</b>
<b>Summe B. Umlaufvermögen</b>	<b>61.201.790,52</b>	<b>48.529.963,58</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
1.) Aufwertungsbeträge gemäß § 39 (28) WGG	9.408.915,75	9.531.799,21
2.) Sonstige	6.466,13	8.811,14
	<u>9.415.381,88</u>	<u>9.540.610,35</u>

Bilanzsumme 336.955.630,73 309.350.008,18

## PASSIVA

<b>A. EIGENKAPITAL</b>	
<b>I. Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile</b>	
<b>II. Gewinnrücklagen</b>	
1.) zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	
2.) satzungsmäßige Rücklage	
3.) andere Rücklagen	
<b>III. Bilanzgewinn</b>	
<b>Summe A. Eigenkapital</b>	
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>	
1.) Rückstellungen für Abfertigungen	
2.) Rückstellungen für Altersvorsorge	
3.) Rückstellungen für Bautätigkeit	
4.) Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	
5.) sonstige Rückstellungen	
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>	
1.) Darlehen zur Baukostenfinanzierung	
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
2.) Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
3.) Darlehen sonstiger Art	
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
4.) Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
5.) Kautionen	
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
6.) Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
7.) Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
8.) Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
9.) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
10.) sonstige Verbindlichkeiten	
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
- davon Steuern	52.947,97
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	70.254,59
davon Summe mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	
davon Summe mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	

Haftungsverhältnisse gem. § 199 UGB

## Gewinn- und Verlustrechnung 2024 in EUR

	2024	2023
<b>1.) Umsatzerlöse</b>		
a.) Nutzungsentgelte	38.053.778,54	35.815.260,67
b.) Verwohung der Finanzierungsbeiträge	422.823,46	415.795,28
c.) aus der Betreuungstätigkeit	155.715,13	279.756,25
d.) aus sonstigen Betriebsleistungen	8.422,28	7.932,37
e.) aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00	215.979,01
- davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung ins Eigentum	0,00	215.979,01
f.) übrige	13.943,87	13.233,25
Summe 1.)	38.654.683,28	36.747.956,83
<b>2.) aktivierte Eigenleistungen</b>	1.355.653,53	1.121.843,37
<b>3.) sonstige betriebliche Erträge</b>		
a.) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	10.444,59	0,00
b.) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	2.232.301,33	6.142.096,77
c.) übrige	403.558,96	12.903,29
Summe 3.)	2.646.304,88	6.155.000,06
<b>4.) verrechenbare Kapitalkosten</b>	-4.226.352,96	-3.622.446,27
<b>5.) Instandhaltungskosten</b>	-8.447.379,77	-11.817.802,08
<b>6.) Personalaufwand</b>		
a.) Gehälter	-2.435.154,69	-2.182.878,80
b.) soziale Aufwendungen	-865.549,77	-728.355,69
davon Aufwendungen für Altersvorsorge	-64.524,28	
Vorjahr	-69.332,89	
aa.) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-136.808,71	-35.056,35
bb.) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben u. Pflichtbeiträge	-590.986,09	-527.900,36
c.) Kosten der Organe	-11.900,55	-15.541,08
Summe 6.)	-3.312.605,01	-2.926.775,57
<b>7.) Abschreibungen</b>		
a.) auf Sachanlagen	-3.073.553,09	-2.825.503,46
b.) auf Gegenstände des Umlaufvermögens	-100.000,00	-70.480,00
Summe 7.)	-3.173.553,09	-2.895.983,46
<b>8.) Betriebskosten</b>	-9.287.128,57	-9.093.702,14
<b>9.) Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken</b>	-15.332,57	-134.350,58
- davon a.d.Verkauf v. bebauten Grstk. d.UMV	-15.332,57	-11.828,58
- davon a.d.Verkauf v. bebauten Grstk. d.AnV. aufgrund nachtr. Übertragung ins Eigentum	0,00	-122.522,00
<b>10.) sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
a.) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-9.582.843,90	-8.018.574,85
b.) sonstiger Verwaltungsaufwand	-899.169,70	-933.249,77
c.) übrige	-132.134,31	-106.428,20
Summe 10.)	-10.614.147,91	-9.058.252,82
<b>11.) Zwischensumme aus 1.) bis 10.)</b>	3.580.141,81	4.475.487,34
<b>12.) Erträge aus Beteiligungen</b>	4.147,50	4.147,50
<b>13.) sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	900.152,43	426.341,73
<b>14.) Erträge a.d.Abgang &amp; der Zuschr. v. Wertpapieren des Umlaufvermögens</b>		
a.) Zuschreibung Wertpapiere des Umlaufvermögens	26.160,00	0,00
<b>15.) Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	-52.187,92	-22.871,32
<b>16.) Zwischensumme aus 12.) bis 15.)</b>	878.272,01	407.617,91

## Gewinn- und Verlustrechnung 2024 in EUR

	2024	2023
<b>17.) Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus 11. und 16.)</b>	<b>4.458.413,82</b>	<b>4.883.105,25</b>
<b><u>18.) Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss</u></b>	<b>4.458.413,82</b>	<b>4.883.105,25</b>
<b><u>19.) - Zuweisung zu Gewinnrücklagen</u></b>	<b>-4.425.753,51</b>	<b>-4.880.897,60</b>
<b><u>20.) Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</u></b>	<b>107.044,22</b>	<b>104.836,57</b>
<b><u>21.) Bilanzgewinn</u></b>	<b>139.704,53</b>	<b>107.044,22</b>

## Anlagenspiegel gem § 226 Abs 1 UGB

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						kumulierte Abschreibungen				
	Stand am	Zugänge	davon	Umbu-	Abgänge	Stand am	Stand am	Zugänge	Umbu-	Abgänge	Abschreibu-
	01.01.		Zinsen	chungen		31.12.	01.01.		chungen		(Zuschreibu-
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Sachanlagen:</b>											
1. unbebaute Grundstücke;	13.084.559,62	4.764.800,31	0,00	-4.868.421,67	0,00	12.980.938,26	0,00	0,00	0,00	0,00	
2. Wohngebäude;	243.585.984,94	0,00	0,00	0,00	0,00	243.585.984,94	101.414.076,48	0,00	0,00	0,00	2.331,19
3. unternehmenseigenes Miteigentum	22.245.084,40	0,00	0,00	0,00	0,00	22.245.084,40	5.265.199,03	0,00	0,00	0,00	198,14
4. sonstige Gebäude;	0,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,04	0,00	0,00	0,00	0,00	
5. nicht abgerechnete Bauten;	76.356.884,39	7.973.871,31	11.398,26	13.276.954,83	539.108,73	97.068.601,80	1.386.552,98	0,00	0,00	0,00	543,12
6. Bauvorbereitungskosten;	2.661.309,21	5.976.897,13	0,00	-8.408.533,16	0,00	229.673,18	0,00	0,00	0,00	0,00	
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.877.478,82	93.798,02	0,00	0,00	543.346,41	1.427.930,43	1.637.796,13	0,00	0,00	543.342,82	125,19
8. sonstige Sachanlagen;	1.351.360,94	1.912,06	0,00	0,00	0,00	1.353.273,00	298.103,49	0,00	0,00	0,00	14,11
	<b>361.162.662,36</b>	<b>18.811.278,83</b>	<b>11.398,26</b>	<b>0,00</b>	<b>1.082.455,14</b>	<b>378.891.486,05</b>	<b>110.001.728,11</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>543.342,82</b>	<b>3.213,46</b>
<b>II. Finanzanlagen:</b>											
1. Beteiligungen;	118.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	118.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>118.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>118.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>Gesamtsumme</b>	<b>361.281.162,36</b>	<b>18.811.278,83</b>	<b>11.398,26</b>	<b>0,00</b>	<b>1.082.455,14</b>	<b>379.009.986,05</b>	<b>110.001.728,11</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>543.342,82</b>	<b>3.213,46</b>

**Gewinnrücklagenspiegel gemäß § 10 Abs 6 WGG iVm § 222 Abs 2 UGB**

Posten	Stand 1.1.2024		erfolgsneutrale Umbuchungen	Zwischensumme	Zuweisung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung		Auflösung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung			A abg	A
					Zuweisung Mehrtilgung	Auflösung Mindertilgung	Zuweisung Mindertilgung	Auflösung Mehrtilgung			
II. Gewinnrücklagen											
1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung: (+) Mehrtilgung/(-) Mindertilgung											
Mehrtilgung	+96.107.359,87			+96.107.359,87	+1.110.198,20	+0,00	+0,00	-1.573.894,84			
Vorjahr	+96.466.341,39	+0,00	+0,00	+96.466.341,39	+1.142.201,03	+0,00	+0,00	-1.494.136,00			
Mindertilgung	-53.790,14			-53.790,14	+0,00	+8.052,52	-48.975,83	+0,00			
Vorjahr	-61.762,36	+0,00	+0,00	-61.762,36	+0,00	+7.972,22	+0,00	+0,00			
Mehrverwohung	+1.419.511,79	(1)	+0,00	+1.419.511,79	+0,00	+0,00	+0,00	-82.190,76			
Vorjahr	+1.504.121,46	(1)	+0,00	+1.504.121,46	+0,00	+0,00	+0,00	-84.609,67			
Zwischensumme Pt 2.	+97.473.081,52		+0,00	+97.473.081,52	+1.110.198,20	+8.052,52	-48.975,83	-1.656.085,60			
Vorjahr	+97.908.700,49		+0,00	+97.908.700,49	+1.142.201,03	+7.972,22	+0,00	-1.578.745,67			
2. satzungsmäßige	+215.550,00		+0,00	+215.550,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00			
Vorjahr	+213.870,00		+0,00	+213.870,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00			
3. andere	+84.572.734,35	(2)	+0,00	+84.572.734,35	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00			
Vorjahr	79.257.897,78	(2)	+0,00	+79.257.897,78	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00			
Summe	+182.261.365,87		+0,00	+182.261.365,87	+1.110.198,20	+8.052,52	-48.975,83	-1.656.085,60			
Vorjahr	+177.380.468,27		+0,00	+177.380.468,27	+1.142.201,03	+7.972,22	+0,00	-1.578.745,67			
Zuweisung (-) / Auflösung (+) Gewinnrücklagen laut Gewinn- und Verlustrechnung											
Bilanzgewinn	+107.044,22	(2)	+0,00	+107.044,22	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00			
Vorjahr	+104.836,57		+0,00	+104.836,57	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00			

(1) Bewertungsreserve nach WRN 2001: jährliche Auflösung in Höhe von XX %/Minderverwohung

(2) Zuweisung Bilanzgewinn Vorjahr

# Verbindlichkeitspiegel

31.12.2024

		laut Bilanz	davon Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	davon dinglich besichert
		€	€	€
Anleihen	lfd. Jahr			
	Vj			
Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	lfd. Jahr	71.756.238,64	68.750.448,78	71.756.238,64
	Vj	52.082.813,03	46.590.487,55	52.082.813,03
Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	lfd. Jahr	42.702.847,74	42.702.847,74	
	Vj	42.738.894,07	42.738.894,07	
Darlehen sonstiger Art	lfd. Jahr	1.657.880,80	1.579.055,51	
	Vj	1.777.164,71	1.767.908,71	
Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	lfd. Jahr	281.139,50	0,00	
	Vj	4.674,00	0,00	
Kautionen	lfd. Jahr	1.181.608,58	0,00	
	Vj	1.124.471,90	0,00	
Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	lfd. Jahr	26.433.172,43	0,00	
	Vj	22.568.608,80	0,00	
Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	lfd. Jahr	978.038,02	0,00	
	Vj	1.520.058,40	0,00	
Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	lfd. Jahr	11.029,16	0,00	
	Vj	9.897,79	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	lfd. Jahr	0,00	0,00	
	Vj	119,80	0,00	
sonstige Verbindlichkeiten	lfd. Jahr	427.523,62	0,00	
	Vj	428.660,33	0,00	
gesamtes laufendes Jahr	lfd. Jahr	145.429.478,49	113.032.352,03	71.756.238,64
gesamt Vorjahr	Vj	122.255.362,83	91.097.290,33	52.082.813,03

## ANHANG 2024

### **1. Erläuterung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

#### **1.1. Allgemeine Grundsätze**

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

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

Bei der 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 gem. § 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. Sachanlagevermögen**

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von € 800,00 wurden im Zugangsjahr erfasst und auf den Erinnerungswert von EUR 0,01 aufwandswirksam abgeschrieben.

Bauten auf eigenem Grund wurden mit 1 % p.a., Bauten auf Baurechtsgrund wurden auf die Baurechtsnutzungsdauer abgeschrieben.

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.

Den planmäßigen Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde eine Nutzungsdauer von 3 bis 10 Jahren unterstellt.

Im Rahmen der Herstellungskosten werden grundsätzlich Zinsen und ähnliche Aufwendungen als Herstellungskosten aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Im Geschäftsjahr wurden Fremdmittelzinsen oder ähnliche Aufwendungen in Höhe von EUR 11.398,26 aktiviert. Zinsen für eingesetzte Eigenmittel und etwaige Skonti werden bei ihrer Vereinnahmung aktiviert und gleichzeitig wertberichtigt.

Es bestehen 25 Mietwohnungen mit Kaufoption.

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivposten ausgewiesen. Dies gilt für jene Bauten, die gemäß WWFSG 89 vor der Novelle 92 oder mit § 3 NeubauVO 2007 gefördert wurden. Zuschüsse mit Novelle 92 finanzierten Objekten werden als sonstige Darlehen erfasst und auf 20 Jahre abgeschrieben. Diese Zuschüsse werden nicht von den Aktiven abgesetzt.

Bei den Herstellungskosten von Gütern des Anlagevermögens werden die gemäß § 203 UGB möglichen Höchstansätze für die Aktivierung von Eigenleistungen ausgeschöpft.

Bei den unbebauten Grundstücken werden die Kosten der Bevorratung auf Grundstückskosten aktiviert und in voller Höhe wertberichtigt.



Die buchmäßigen Grundwerte der Grundstücke des Anlagevermögens betragen (EUR):

Unbebaute Grundstücke	12.980.938,26
Wohngebäude	16.941.365,31
Unternehmenseigenes Miteigentum	2.443.048,07
Nicht abgerechnete Bauten	14.806.825,49
<b>Summe</b>	<b>47.216.337,91</b>

### 1.3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Im Umlaufvermögen sind von den Aktiven folgende **Wertberichtigungen** abgesetzt (in EUR):

<b>Forderungen aus der Hausbewirtschaftung:</b>	
zweifelhafte Entgeltforderungen	158.636,94
Forderungen a. Ausgangsrechnungen	28.018,64
<b>Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung:</b>	
Instandhaltungsvorlage	2.305.484,39
Aktiviert Eigenleistungen für Groß-Instandhaltungsvorlage	340.795,15
Forderungen aus d. Betreuungstätigkeit	20.347,48
Sonstige Forderungen	416.197,31
<b>Summe</b>	<b>3.269.479,91</b>

In den sonstigen Forderungen sind keine wesentlichen Erträge enthalten, die nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam sind.

### 1.4. Wertpapiere des Umlaufvermögens

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens wurden mit den Anschaffungskosten oder mit dem niedrigeren Tageswert zum 31.12.2024 angesetzt.

### 1.5. 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.

### 1.6. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

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 liegende 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 entgegenstehenden 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. Entwicklungen der "zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung" ist im "Gewinnrücklagenspiegel" als Anlage zum Anhang dargestellt.

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

## **1.7. Rückstellungen**

Rückstellungen sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt, der bestmöglich geschätzt wurde.

### **1.7.1. Rückstellungen f. Anwartschaften auf Abfertigungen und für ähnliche Verpflichtungen**

Die Abfertigungsrückstellungen und die Rückstellung für Jubiläumsgelder wurden von dem Aktuar Arithmetica berechnet und mit dem sich nach versicherungsmathematischen Grundsätzen ergebenden Betrag angesetzt. Der Rechnungszinssatz von 1,44 % (Vorjahr 1,15 %) bzw. von 1,73 % (Vorjahr 1,57 %) wurde dabei angewendet, Gehaltssteigerungen wurden mit 3 % (Vorjahr 3 %) berücksichtigt. Diese Rückstellungen wurden nach dem Teilwertverfahren auf Basis der Rechnungsgrundlagen AVÖ 2018-P Pagler&Pagler berechnet.

### **1.7.2. Rückstellungen für Altersvorsorge**

Der Berechnung der Rückstellung für Altersvorsorge wurden die Sterbetafeln 2000/2002 der Statistik Austria zu Grunde gelegt. Der Rechnungszinssatz beträgt 2% (Vorjahr 2%).

## **1.8. 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 durch Auflösung der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung ausgeglichen, soweit eine solche aus Vorjahren besteht. Andernfalls bleibt sie verlustwirksam. Die Verwöhnung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen.

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren sowie mit bestellten dinglichen Sicherheiten können aus dem beiliegenden Verbindlichkeitspiegel (Seite 7) entnommen werden.

## **1.9. Kautionen**

Für erlegte Bar-Kautionen liegt ein gesondertes Konto mit treuhändischen Merkmalen vor, das gemäß Vereinbarung mit dem Kreditinstitut den Bestimmungen des § 16b Mietrechtsgesetz (MRG) entspricht, wirtschaftlich aber der Genossenschaft zuzuordnen ist.

## **1.10. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

## **2. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung**

### **2.1. Erläuterungen zur Bilanz zum 31.12.2024**

Entwicklungen und Details ergeben sich aus den beiliegenden Anlagen-, Gewinnrücklagen- und Verbindlichkeitspiegeln.

#### **2.1.1. Anlagevermögen Entwicklung**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind im Anlagenspiegel als Beilage zum Anhang dargestellt (siehe Seite 5). Die Anzahl der Mietkaufwohnungen können dem Punkt 1.2.1 entnommen werden.

#### **2.1.2. Beteiligungen**

Name und Sitz	Anteil in %	Eigenkapital	Jahresüberschuss	Geschäftsjahr
		T€	T€	
Donau-City-Wohnbau AG	15,8	78,074	2,504	2023

Im Geschäftsjahr wurde eine Dividende ausbezahlt.

#### **2.1.3. Eigenkapital**

##### **2.1.3.1. Geschäftsguthaben Mitgliederstand**

Der Stand der Mitglieder entwickelte sich im Verlauf des Geschäftsjahres 2024 wie folgt:

Stand 1.1.	Mitglieder	Anteile	Guthaben	Haftungssumme
	6.597	6.597	197.910,00	431.100,00
Zugang im Geschäftsjahr	378	378	11.340,00	
Abgang im Geschäftsjahr	-140	-140	-4.200,00	
Stand am 31.12.	6.835	6.835	205.050,00	442.140,00

##### **2.1.3.2. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung**

Die Entwicklung kann aus beiliegendem Gewinnrücklagenpiegel gem. § 10 (6) WGG iVm § 222 (2) UGB (Seite 6) entnommen werden.

#### **2.1.4. Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen betreffen folgende Positionen:

	Vorjahr	Geschäftsjahr
	in €	in €
Prüfungskosten	44.052,00	48.880,46
Rechts- und Beratungskosten	7.932,00	5.683,00
Nicht verbrauchte Urlaube	130.506,00	132.202,00
Dienstnehmerjubiläen	135.604,00	143.936,00
	318.094,00	330.701,46

### 2.1.5. Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung, Laufzeiten sowie die Besicherungen sind aus dem beigefügten Verbindlichkeitspiegel (Seite 7) zu entnehmen.

### 2.1.6. Haftungsverhältnisse gem. §199 UGB

Für mehrere Objekte der Genossenschaft bestehen Wärmelieferungsverträge zwischen dem jeweiligen Wärmelieferanten und den Nutzungsberechtigten. Für nicht einbringliche Entgelte aus diesen Verträgen hat die Genossenschaft eine Ausfallhaftung übernommen. Diese Ausfallhaftung ist als Eventualverbindlichkeit unter dem Bilanzstrich der Passiva mit **€ 29.985,16** ausgewiesen.

Edelsinnstraße, 1120 Wien	2.116,26
Schönbrunner Straße, 1120 Wien	1.991,13
Thimiggasse, 1180 Wien	813,92
Alxingergasse/Schröttergasse, 1100 Wien	3.144,70
Troststraße 46-48, 1100 Wien	539,77
Hütteldorfer Straße, 1140 Wien	4.823,65
Am Kaisermühlendamm, 1220 Wien	5.411,54
Ordengasse, 1100 Wien	1.848,18
Endergasse/Dorfmeistergasse, 1120 Wien	1.871,08
Rosentalgasse 5-7, 1140 Wien	5.049,23
Linzer Straße 400 1140 Wien	1.375,70
<b>SUMME</b>	<b>28.985,16</b>

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus Baurechten für die im folgenden Jahr € 3 Mio. und für die nächsten 5 Jahre ca. rund € 17 Mio. aufzuwenden sind.

#### 2.1.7. 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.

#### 2.1.8. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen zu nicht marktüblichen Konditionen wurden im Geschäftsjahr 2024 nicht getätigt.

#### 2.1.9. Treuhandkonten

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt die AH über treuhändig gehaltene Bankguthaben in Höhe von € 940.848,79 (Vorjahr: € 753.665,06).

#### 2.1.10 Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Solche Vorgänge sind nicht eingetreten. Das Unternehmen ist von dem aktuellen Ukraine – und Nahostkonflikt substantiell nicht betroffen.

## 2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 2024

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

### 2.2.1. Umsatzerlöse

	Vorjahr in €	Geschäftsjahr in €
Die Umsatzerlöse im Gesamtbetrag von	36.747.956,83	38.654.683,28
<b>entfallen auf die Bereiche:</b>		
Hausbewirtschaftung	36.252.221,57	38.498.968,15
Verkauf von Grundstücken des Umlaufvm*).	215.979,01	0,00
verwaltungsmäßige Betreuung	279.756,25	155.715,13
	<u>36.747.956,83</u>	<u>38.654.683,28</u>

Zusätzlich wird auf die Aufgliederung der Umsatzerlöse in der Gewinn- und Verlustrechnung (Seite 3 und 4) verwiesen. Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

\*) Neben der Vermietung insbesondere von Wohnungen, Geschäftslokalen, Abstellplätzen und Garagen veräußert die Genossenschaft ah! solche Objekte auch im Rahmen der Geschäftstätigkeit unmittelbar nach Herstellung und /oder auch nachträglich nach vorheriger Vermietung gemäß den entsprechenden gesetzlichen Regelungen. Die Genossenschaft verfolgt ein „duales Geschäftsmodell“ mit Immobilienvermietungen und Immobilienverkauf, wobei 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.

### 2.2.2. Sonstige betriebliche Erträge c.) Übrige

Das Projekt „Am Seebogen“, 1220 Wien wurde gemeinsam mit einer anderen Genossenschaft errichtet, wodurch nach Fertigstellung nochmals der Flächenausgleich zwischen den beiden Bauherren ermittelt - und eine Verschiebung der Flächen festgestellt wurde. Dabei kam es zu einer Ausgleichszahlung der anderen Wohnbaugenossenschaft an die ah! Somit wurden die Bau-/Grundkosten sowohl für den Mietanteil als auch für den bereits verkauften Erwerbshausanteil gemindert. Aus diesem Grund wird der beschriebene Vorgang unter dieser Position ausgewiesen. Da es sich hierbei nicht um einen Verkauf, sondern um eine Minderung der Bau -und Grundkostenanteile des Erwerbshauses handelte, wurden die Guthaben auch nicht unter „Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken“ dargestellt.

### 2.2.3. Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen

Die Zuweisung für Abfertigungsrückstellungen betragen im Geschäftsjahr € 81.140,00 (Vorjahr: € 10.893,00) und wegen Austritten wurden € 289.892,00 an Abfertigungsrückstellungen aufgelöst. Im Geschäftsjahr wurden € 316.250,79 an Abfertigung ausbezahlt.  
An die Mitarbeitervorsorgekasse wurden EUR 29.309,92 (Vorjahr EUR 24.163,35) entrichtet.

### 2.2.4. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken

Im Geschäftsjahr musste der Verkauf einer Wohneinheit eines Erwerbshauses wegen Nichtzustimmung der MA 50 und eines dazu anhängigen Gerichtsverfahrens rückabgewickelt werden. Dazu mussten die ausgebuchten Buchwerte rückgebucht werden und stellen somit Aufwendungen dar.

### 2.2.5. Zuweisung zu Gewinnrücklagen

Siehe hierzu Punkt 2.1.3. mit dem Verweis auf die Tabelle zur Entwicklung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung.

### 2.2.6. Ergebnisverwendung

Von dem im Geschäftsjahr laufenden Ergebnis von € 5.039.704,53 Mio. wurden vorbilanzlich € 4,9 Mio. und der Gewinnvortrag in Höhe von € 0,107 Mio. zu den „anderen Gewinnrücklagen“ dotiert – siehe Gewinnrücklagenspiegel Punkt 3. Diese Rücklagen werden nur für den im § 2 der Satzung bezeichneten gemeinnützigen Zweck verwendet.

### **2.2.7. Aufwendungen für den Abschlussprüfer**

Für das auf das Geschäftsjahr 2024 entfallende Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung wurden Prüfungskosten in Höhe von rd. € 48.212,00 inkl. Wertgebühr rückgestellt ( Vorjahr: € 44.052,00 ). Die angeführten Honorare wurden 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 2024 € 33.280,98 (Vorjahr: € 31.374,09) an den österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband geleistet. Diese betreffen den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag). Honorare für andere Bestätigungsleistungen und Steuerberaterleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

### **2.2.8. Außerordentlicher Aufwands-/Ertragsposten gem. § 237 (1) Z 4 UGB**

Im Geschäftsjahr bestehen keine außerordentlichen Aufwands- oder Ertragsposten.

### **2.2.9 Personalaufwand**

Aufgrund der Weiterverrechnung der Löhne von den Hausbesorgern, betrifft dieser Posten nur die Gehälter.

### **2.2.10 verrechenbare Kapitalkosten**

In dieser Position sind die Kreditzinsen der Baudarlehen und die Baurechtszinse für diverse Objekte enthalten.

## **3. Sonstige Angaben**

### **Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft**

a) Als Geschäftsführer fungierte

b) Der Vorstand der Genossenschaft bestand zum 31.12.2024 aus:

c) Der Aufsichtsrat der Genossenschaft bestand zum 31.12.2024 aus:

Vom Betriebsrat delegiert wurden:

d) An Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen iHv insgesamt € 2.548,00 (Vorjahr: € 2.912,00) bezahlt.

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Arbeiter (inkl. Hausbesorger)	16,83	17,00
Angestellte	29,15	28,53
gesamt	45,98	45,53

Betreffend der Angaben zu den hauptberuflichen Vorstandsmitgliedern und betreffend der Leistungen an ehemalige Organmitglieder wird jeweils die Befreiungsbestimmung des § 242 Absatz 4 UGB in Anspruch genommen.

Wien, am 4.Juni 2025

Der Vorstand

Gemeinnützige Siedlungs-Genossenschaft  
ALTMANNSDORF und HETZENDORF  
reg. Gen.m.b.H.



## **Bestätigungsvermerk**

### **Bericht zum Jahresabschluss**

#### **Prüfungsurteil**

Ich habe den Jahresabschluss der Gemeinnützige Siedlungs-Genossenschaft Altmannsdorf und Hetzendorf reg. Genossenschaft mit beschränkter Haftung, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024, 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 31.12.2024 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.



### **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 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 zugrunde liegenden 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, 16.07.2025