

---

**AUSZUG gemäß § 28 Abs 8 WGG**

---

aus dem **Prüfungsbericht Nr. 12.629 vom 08.04.2025**  
über die regelmäßige gesetzliche Prüfung  
des Geschäftsjahres 2024 der

**SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft**

**Lindengasse 55**

**1070 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) Geschäftsführer im Zeitpunkt der Prüfung:

b) Mitglieder des Aufsichtsrates im Zeitpunkt der Prüfung:

3.	Verwaltungsbestand zum Bilanzstichtag (in Wohnungen):		54.937
4.	Fertigstellungen im letztgeprüften Jahr und den beiden vorangegangenen Jahren (in Wohnungen):		
		2022	44
		2023	308
		2024	386
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

# Corporate Governance-Bericht

der

SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft

für das Geschäftsjahr 2024

gemäß § 2 b Abs. 1 GRVO

(BGBl Nr. 523/1979 i. d. F. BGBl. II Nr. 344/2022)

## Bekenntnis zum Kodex

Die SOZIALBAU Gemeinnützige Aktiengesellschaft bekennt sich zur Anwendung und Einhaltung des Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen in der Fassung vom 1. Dezember 2022.

Der Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen ist sowohl über die Website der SOZIALBAU AG als auch direkt über die Website des Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband öffentlich zugänglich.  
<https://www.gbv.at/Verband/CorporateGovernance/>

## Erklärung des Vorstandes

Der Vorstand der SOZIALBAU AG erklärt, dass den zwingenden Vorschriften des oben genannten Kodex entsprochen wurde und es keine Abweichungen von den Empfehlungen gab.

## Angaben des wirtschaftlichen Eigentümers und Offenlegung von Treuhandschaften

Das Unternehmen steht mehrheitlich im indirekten Eigentum der Wiener Städtische Wechselseitiger Versicherungsverein-Vermögensverwaltung-Vienna Insurance Group. Zur Ermittlung des wirtschaftlichen Eigentümers von Tochtergesellschaften börsennotierter Unternehmen (im Mehrheitseigentum) gibt es derzeit keine expliziten gesetzlichen Anordnungen. Da die zu beurteilende Gesellschaft selbst nicht börsennotiert ist, wenden wir für diese Gesellschaft die Definition des wirtschaftlichen Eigentümers gem. § 2 Z 1 WiEReG (Oberste Führungsebene) an.

Es liegen keine Treuhandschaftsverhältnisse und auch keine treuhandschaftsähnlichen Strukturen vor.

## Zusammensetzung des Vorstands

Der Vorstand der SOZIALBAU AG setzte sich im Berichtsjahr aus drei Personen zusammen:

Datum der Erstbestellung: 1.7.2015

Kompetenzbereich: Bestandsmanagement

Mitgliedschaft in Geschäftsführungen / Vorständen oder Aufsichtsräten anderer Unternehmen:

### Geschäftsführer

- Hausservice Objektbewirtschaftungs GmbH, 1210 Wien
- gemeinsam stärker Ges.m.b.H., 1070 Wien

### Vorstand

- Wohnbau, gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, 1070 Wien
- Volksbau, gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, 1070 Wien
- Familie, gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, 1070 Wien

### Aufsichtsrat

- „Eisenhof“ Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H., 1120 Wien
- WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH, 1070 Wien

Datum der Erstbestellung: 1.1.2018

Kompetenzbereich: Technik, Vertrieb

Mitgliedschaft in Geschäftsführungen / Vorständen oder Aufsichtsräten anderer Unternehmen:

### Geschäftsführer

- Neuland gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H., 1070 Wien
- Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadt-erneuerungsgesellschaft m.b.H., 1070 Wien
- SB Liegenschaftsverwertungs GmbH, 1070 Wien

### Aufsichtsrat

- WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH, 1070 Wien

Datum der Erstbestellung: 1.7.2022

Kompetenzbereich: Finanzen, IT, Recht

Mitgliedschaft in Geschäftsführungen / Vorständen oder Aufsichtsräten anderer Unternehmen:

Geschäftsführer

- Hausservice Objektbewirtschaftungs GmbH, 1210 Wien
- Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadt-erneuerungsgesellschaft m.b.H., 1070 Wien
- Neuland gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H., 1070 Wien
- SB Liegenschaftsverwertungs GmbH, 1070 Wien

Aufsichtsrat

- WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH, 1070 Wien

Sämtliche Mitglieder des Vorstandes haben die Erklärung gemäß § 9a WGG bezüglich unwirksamer und genehmigungspflichtiger Rechtsgeschäfte erhalten und mit ihrer Unterschrift bestätigt, dass keine Rechtsgeschäfte gemäß § 9a WGG im letzten Geschäftsjahr abgeschlossen wurden.

**Vergütung des Vorstandes:**

Die Gesamtbezüge des Vorstandes beliefen sich inklusive Sachbezüge im Berichtsjahr auf € 1.075.937,78, zusätzlich gab es Leistungen an 5 frühere Vorstände in Höhe von € 264.534,49 wobei davon € 142.520,44 durch die Wiener Städtische an die Sozialbau AG refundiert wurden.

**Zusammensetzung des Aufsichtsrats**

Sämtliche Aufsichtsratsmitglieder haben die Erklärung gemäß § 9a WGG bezüglich unwirksamer und genehmigungspflichtiger Rechtsgeschäfte erhalten und mit ihrer Unterschrift bestätigt, dass keine Rechtsgeschäfte gemäß § 9a WGG im letzten Geschäftsjahr abgeschlossen wurden.

**Vergütung des Aufsichtsrates:**

Die Vergütung des Aufsichtsrates belief sich im Berichtsjahr auf € 103.420,00.

**Ausschüsse des Aufsichtsrates**

Zur Steigerung der Effizienz der Aufsichtsratsarbeit und der Behandlung komplexer Sachverhalte hat der Aufsichtsrat aus seiner Mitte folgende qualifizierte Ausschüsse gebildet:

**Prüfungsausschuss:**

**Personalausschuss:**

**Ausschuss für dringende Angelegenheiten:**

## Maßnahmen zur Gleichstellungsförderung von Frauen

### **Frauenanteil im Aufsichtsrat / Vorstand**

Der Frauenanteil im Aufsichtsrat sank von 40 % auf 35,3 %. Dem Vorstand der SOZIALBAU AG gehörte eine Frau an, wodurch der Frauenanteil 33 % betrug.

### **Frauen in leitenden Positionen**

Frauenanteil auf Prokuristen-Ebene betrug gleichbleibend zum Vorjahr 14,3 %. Bei den leitenden Positionen (Hauptabteilungen, Abteilungen und Fachabteilungen gemäß Organigramm) sank der Frauenanteil von 61,5 % auf 59,3 %.

Der regelmäßig erscheinende Newsletter ergeht auch an Beschäftigte in Karenz, um diese auch in ihrer Abwesenheit auf dem Laufenden zu halten. In den letzten Jahren wurde Hausverwaltungsassistentinnen verstärkt die Möglichkeit gegeben sich hausintern zu Hausverwalterinnen ausbilden zu lassen. Es wurde der SOZIALBAU AG im Jahr 2018 das Grundzertifikat des staatlichen Gütezeichens „Audit Beruf und Familie“ als „familienfreundlicher Arbeitgeber“ verliehen; dieses wurde im Frühjahr 2021 erneuert.

Beim Rekrutierungsprozess wird ein hohes Augenmerk auf die Gleichbehandlung der Geschlechter gelegt.

Wien, am 18. Februar 2025

Der Vorstand



**JAHRESABSCHLUSS  
UND  
LAGEBERICHT  
ZUM 31.12.2024**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

	<u>Seite</u>
<b>Bilanz zum 31.12.2024</b>	<b>1</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung 2024</b>	<b>3</b>
<b>Anhang</b>	<b>5</b>
1) Allgemeine Angaben	6
2) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	6
3) Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung	9
4) sonstige Angaben	15
Anlage 1: Entwicklung des Anlagevermögens	17
Anlage 2: Entwicklung der Gewinnrücklagen	18
<b>Lagebericht</b>	<b>19</b>
Anlage 3: Geldfluss-Rechnung	24

# SOZIALBAU AG

BILANZ ZUM 31.12.2024 (in EUR)

- 1 -

## AKTIVA

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		
1. Bestandsrechte und ähnliche Rechte	114.083,02	85.607,64
II. <u>Sachanlagen</u>		
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	7.689.825,45	7.689.640,37
2. Wohngebäude	313.546.101,12	283.178.347,70
3. unternehmenseigenes Mitigentum	78.566.026,88	80.024.135,27
4. nicht abgerechnete Bauten	259.692.892,97	267.617.745,58
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.577.451,11	2.806.125,26
6. sonstige Sachanlagen	14.869.337,25	14.860.611,50
7. geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	49.132,76	3.840,00
	<u>676.990.767,54</u>	<u>656.180.445,68</u>
III. <u>Finanzanlagen</u>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	66.058.630,07	66.058.630,07
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	807.269,07	893.018,00
3. Beteiligungen	12.717,75	12.717,75
4. Ausleihungen an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.014.724,58	4.256.282,01
5. Wertpapiere und Wertrechte des Anlagevermögens	101,74	6.000.101,74
6. sonstige Ausleihungen	528.745,49	593.175,22
	<u>71.422.188,70</u>	<u>77.813.924,79</u>
	<u>748.527.039,26</u>	<u>734.079.978,11</u>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. <u>zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen</u>		
1. Vorräte	27.466,21	24.499,34
	<u>27.466,21</u>	<u>24.499,34</u>
II. <u>Forderungen und Verrechnungen</u>		
1. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	364.918,58	376.106,28
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
2. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	12.032.556,75	11.254.569,95
davon fällig über ein Jahr	11.116.936,91	8.875.400,36
3. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	1.772.712,56	1.363.259,03
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
4. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	343.681,43	905.863,69
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
5. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	302.978,93	98.336,90
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
6. sonstige Forderungen	2.466.690,88	1.865.104,87
davon fällig über ein Jahr	138.463,75	0,00
	<u>17.283.539,13</u>	<u>15.863.240,72</u>
III. <u>Wertpapiere und Anteile</u>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen des Umlaufvermögens	0,00	8.595.413,90
2. Sonstige Wertpapiere	6.000.000,00	0,00
	<u>6.000.000,00</u>	<u>8.595.413,90</u>
IV. <u>Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</u>	21.065.085,96	2.396.521,49
	<u>44.376.091,30</u>	<u>26.879.675,45</u>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
1. Aufwertungsbeträge gem. WRN 2000	7.495.384,98	7.817.716,26
2. übrige	60.741,67	32.842,54
	<u>7.556.126,65</u>	<u>7.850.558,80</u>
	<u>800.459.257,21</u>	<u>768.810.212,36</u>

# SOZIALBAU AG

BILANZ ZUM 31.12.2024 (in EUR)

- 2 -

## PASSIVA

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. <u>Eingefordertes Grundkapital</u>	213.000.000,00	213.000.000,00
II. <u>Gewinnrücklagen</u>		
1. gesetzliche Rücklage	21.300.000,00	21.300.000,00
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	68.749.521,89	73.136.129,52
3. andere Rücklage	44.031.432,72	36.348.956,43
	<u>134.080.954,61</u>	<u>130.785.085,95</u>
III. <u>Bilanzgewinn</u>	24.293.378,67	12.694.489,78
	<u>371.374.333,28</u>	<u>356.479.575,73</u>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	6.568.878,00	6.354.758,00
2. Rückstellungen für Altersvorsorge	3.099.192,63	3.391.633,66
3. Rückstellungen für Bautätigkeit	4.651.517,02	3.325.850,81
4. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	154.698,35	6.057.367,65
5. sonstige Rückstellungen	4.888.370,89	4.695.813,65
	<u>19.362.656,89</u>	<u>23.825.423,77</u>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	288.450.100,90	262.781.021,86
davon fällig bis zu einem Jahr	10.897.103,79	4.610.514,93
davon fällig über ein Jahr	277.552.997,11	258.170.506,93
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	63.834.550,09	63.982.043,75
davon fällig bis zu einem Jahr	0,00	0,00
davon fällig über ein Jahr	63.834.550,09	63.982.043,75
3. Darlehen sonstiger Art	75.886,16	83.905,12
davon fällig bis zu einem Jahr	8.099,36	32.890,18
davon fällig über ein Jahr	67.786,80	51.014,94
4. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	1.863.493,96	12.010,00
davon fällig bis zu einem Jahr	1.863.493,96	0,00
davon fällig über ein Jahr	0,00	12.010,00
5. Kautionen	23.562,89	31.557,68
davon fällig bis zu einem Jahr	18.000,00	0,00
davon fällig über ein Jahr	5.562,89	31.557,68
6. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	37.130.267,38	35.054.840,53
davon fällig bis zu einem Jahr	2.027.961,39	1.637.558,57
davon fällig über ein Jahr	35.102.305,99	33.417.281,96
7. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	1.997.765,96	262.105,72
davon fällig bis zu einem Jahr	1.997.765,96	262.105,72
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
8. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	7.421.500,20	6.143.279,93
davon fällig bis zu einem Jahr	73.298,23	83.602,07
davon fällig über ein Jahr	7.348.201,97	6.059.677,86
9. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	59.055,74	0,00
davon fällig bis zu einem Jahr	59.055,74	0,00
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
10. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	11.109.880,27
davon fällig bis zu einem Jahr	0,00	11.109.880,27
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
11. sonstige Verbindlichkeiten	2.330.573,44	2.458.247,58
davon Steuern EUR 1.241.719,45 (VJ EUR 344.783,78)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 415.934,11 (VJ EUR 402.860,13)		
davon fällig bis zu einem Jahr	2.330.573,44	2.458.247,58
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
	<u>403.186.756,72</u>	<u>381.918.892,44</u>
davon fällig bis zu einem Jahr	19.275.351,87	20.194.799,32
davon fällig über ein Jahr	383.911.404,85	361.724.093,12
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	6.535.510,32	6.586.320,42
	<u>800.459.257,21</u>	<u>768.810.212,36</u>
unter dem Bilanzstrich		
Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB	6.724.709,19	6.757.538,78

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2024 (in EUR)**

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) Mieten	58.746.640,06	51.219.859,75
b) Verwöhnung der Finanzierungsbeiträge	799.481,32	772.638,09
c) Zuschüsse	156.402,51	891.941,04
d) aus der Betreuungstätigkeit	22.815.516,90	19.040.978,34
e) aus sonstigen Betriebsleistungen	1.152.561,90	1.280.229,47
f) übrige	1.305.644,08	1.861.229,46
	<u>84.976.246,77</u>	<u>75.066.876,15</u>
<b>2. aktivierte Eigenleistungen</b>	<u>1.313.650,93</u>	<u>2.532.572,19</u>
<b>3. sonstige betriebliche Erträge</b>		
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	9.171,58	7.880,91
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	5.944.146,39	149.045,59
c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	6.184.712,60	4.809.212,18
d) übrige	116.530,43	53.530,20
	<u>12.254.561,00</u>	<u>5.019.668,88</u>
<b>4. verrechenbare Kapitalkosten</b>		
davon betreffend verbundene Unternehmen EUR 609.196,86 (VJ EUR 332.663,05)	<u>-5.817.380,74</u>	<u>-4.690.664,71</u>
<b>5. Instandhaltungskosten</b>	<u>-14.003.249,50</u>	<u>-9.300.381,67</u>
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Gehälter	-15.469.780,59	-14.590.292,86
b) soziale Aufwendungen	-4.543.745,02	-4.626.929,41
davon Aufwendungen für Altersversorgung EUR -21.348,92 (VJ EUR 167.699,84)		
ba) davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-500.504,24	-663.993,94
bb) davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-3.798.079,16	-3.567.492,03
c) Kosten der Organe	-1.342.065,39	-2.185.138,06
	<u>-21.355.591,00</u>	<u>-21.402.360,33</u>
<b>7. Abschreibungen</b>		
a) auf Sachanlagen	-10.729.219,08	-9.278.586,49
b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	-9.000,00	-24.000,00
	<u>-10.738.219,08</u>	<u>-9.302.586,49</u>

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
8. <u>Betriebskosten</u>	-12.836.049,04	-14.035.378,84
9. <u>sonstige betriebliche Aufwendungen</u>		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-9.142.216,48	-9.656.138,55
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-6.062.125,89	-5.642.141,07
c) übrige	-1.638.619,27	-2.155.887,17
	-16.842.961,64	-17.454.166,79
10. <b>Zwischensumme aus 1. bis 9.</b>	<b>16.951.007,70</b>	<b>6.433.578,39</b>
11. <u>Erträge aus Beteiligungen</u> , davon aus verbundenen Unternehmen EUR 2.634.599,16 (VJ EUR 3.035.439,80)	2.634.599,16	3.035.439,80
12. <u>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</u> , davon aus verbundenen Unternehmen EUR 30.150,07 (VJ EUR 33.349,51)	497.844,15	501.933,57
13. <u>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u> davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (VJ EUR 0,00)	335.064,99	103.901,23
14. <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u> davon betreffend verbundene Unternehmen EUR 6.510,21 (VJ EUR 1.985,87)	-508.244,96	-1.467.388,00
15. <b>Zwischensumme aus 11. bis 14.</b>	<b>2.959.263,34</b>	<b>2.173.886,60</b>
16. <u>Ergebnis vor Steuern</u>	<b>19.910.271,04</b>	<b>8.607.464,99</b>
17. <u>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</u>	-3.500,00	-3.500,00
18. <u>Ergebnis nach Steuern</u>	<b>19.906.771,04</b>	<b>8.603.964,99</b>
19. <u>Jahresüberschuss</u>	<b>19.906.771,04</b>	<b>8.603.964,99</b>
20. <u>Auflösung von Gewinnrücklagen</u>	4.386.607,63	4.090.524,79
21. <u>Bilanzgewinn</u>	<b>24.293.378,67</b>	<b>12.694.489,78</b>

Anhang des Jahresabschlusses 2024

der

SOZIALBAU  
Gemeinnützige  
Wohnungsaktiengesellschaft

## **1. ALLGEMEINE ANGABEN**

Mit den verbundenen Unternehmen Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H. und Neuland gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H. sowie mit den Genossenschaften Volksbau Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H., Familie Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H., Wohnbau Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. und Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft "Vindobona" reg. Gen.m.b.H. bestehen Betreuungsverträge, wonach die Sozialbau die anfallenden Arbeiten erledigt und die anfallenden Verwaltungskosten der ordentlichen Gebarung trägt. Als Honorar für die Betreuungstätigkeit sind die laut ERVO zulässigen Verwaltungskostensätze vereinbart. Das verbundene Unternehmen WOFIN GmbH fungiert als Finanzierungsgesellschaft.

Die Sozialbau AG mit Sitz Lindengasse 55, 1070 Wien, stellt einen Konzernabschluss gemäß § 244 UGB auf. Die Gesellschaft ist am Handelsgericht Wien unter der Nummer FN 52836a im Firmenbuch eingetragen und stellt einen Konzernabschluss für den größten und kleinsten Kreis von Unternehmen auf. In den Konzernabschluss der Sozialbau AG werden die Tochtergesellschaften (alle mit Sitz Lindengasse 55, 1070 Wien) Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H., Neuland gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H., WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH, Hausservice Objektbewirtschaftungs GmbH, IMOVE Immobilienverwertung und -verwaltungs GmbH und Projektbau Planung Projektmanagement Bauleitung GesmbH in Form einer Vollkonsolidierung einbezogen.

## **2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN**

### **2.1. 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 Posten des Jahresabschlusses wurden gemäß § 23 WGG und der dazu erlassenen Verordnung vorgenommen.

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

### **2.2. Anlagevermögen**

#### **2.2.1. Immaterielle Vermögensgegenstände**

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

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear vorgenommen.

Der planmäßigen Abschreibung der genutzten Bestandsrechte und ähnliche Rechte wurde eine Nutzungsdauer von 3 bis 20 Jahren zu Grunde gelegt.

#### **2.2.2. Sachanlagevermögen**

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um die planmäßigen Abschreibungen bewertet. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von EUR 1.000,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. In der Entwicklung des Anlagevermögens werden sie unter Zugang und Abschreibung dargestellt, der Anlagenabgang erfolgt mit Ausscheiden des Vermögensgegenstandes aus dem Unternehmen.



Die planmäßigen Abschreibungen der Bauten wurden linear der voraussichtlichen Abschreibungssätze entsprechend iHv 1,50 % - 2,15 % (inkl. Baurecht) der um die Zuschüsse verminderten Herstellungskosten berechnet. Die Abschreibung wird monatlich aliquot vorgenommen und wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter "Abschreibungen auf Sachanlagen" ausgewiesen.

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

Bei der Berechnung der planmäßigen Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde eine Nutzungsdauer von 2 bis 10 Jahren unterstellt. Die Abschreibung wird monatlich aliquot vorgenommen und wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter "sonstiger Verwaltungsaufwand" ausgewiesen.

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

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivposten ausgewiesen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Zuschüsse in Höhe von EUR 1.983.546,52 (VJ EUR 32.267,12) abgesetzt.

### **2.2.3. Finanzanlagen**

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

Wertpapiere des Anlagevermögens wurden zu Anschaffungskosten bzw. zum dauerhaften niedrigeren beizulegenden Zeitwert bewertet.

## **2.3. Umlaufvermögen**

### **2.3.1. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen**

Die Bewertung der unbebauten Verkaufsgrundstücke, nicht abgerechnete fertige und unfertige Erwerbshäuser und Vorräte 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 zugeordnete Fremdkapitalzinsen und ähnliche Aufwendungen als Herstellungskosten aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen.

### **2.3.2. 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.

### **2.4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen hauptsächlich die Indexierung der Finanzierungsbeiträge zum 31.12.2000 (Sonderposten gemäß § 39 Abs. 28 WGG). Der Rechnungsabgrenzungsposten hat den Charakter einer Bilanzierungshilfe und wird grundsätzlich mit 1 % des zum 31.12.2000 erfassten Aufwertungsbetrages (analog zu den entsprechenden Finanzierungsbeiträgen) bis 31.12.2019 aufgelöst. Seit 01.01.2020 werden die bestehenden Aufwertungsbeträge auf die Restnutzungsdauer des jeweiligen Objekts abgeschrieben.

### **2.5. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung**

Die Differenz zwischen den unternehmensrechtlichen Abschreibungen und den Tilgungen von Fremdmittelfinanzierungen im Rahmen des Entgelts gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 WGG, welche zu Umsatzerlösen aus Mieten führen, wird der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung zugeführt bzw. entnommen. Die Verwohung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen.

## 2.6. Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt, der bestmöglich geschätzt wird.

### 2.6.1. Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen und Rückstellungen für ähnliche Verpflichtungen

Die Abfertigungsrückstellungen und die Rückstellung für Jubiläumsgelder wurden im Geschäftsjahr nach den Richtlinien IAS 19 und nach dem laufenden Einmalprämienverfahren („Projected Unit Credit Method“) auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3,00 % (VJ 3,25 %) und der folgenden Valorisierungskurve 2025: 4,00 % / 2026: 3,00 % / 2027: 2,50 % / ab 2028: 2,00 % (VJ 2024: 8,00 % / 2025: 5,00 % / 2026: 3,50 % / 2027: 2,50 % / ab 2028: 2,00 %) ermittelt. Der Berechnung wurden die biometrischen Rechnungslegungsgrundlagen AVÖ 2018-P zugrunde gelegt.

Die Abfertigungsrückstellung in Höhe von EUR 6.568.878,00 (VJ EUR 6.354.758,00) wurde einerseits über den Zinsaufwand und den Personalaufwand dotiert und andererseits über Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen aufgelöst. Im Geschäftsjahr sind Zinsen in Höhe von EUR 230.113,00 (VJ EUR 569.318,00), Personalaufwände in Höhe von EUR 424.230,30 (VJ EUR 666.398,02) und Erträge im Zuge von Abfertigungsauszahlungen in Höhe von EUR 423.420,30 (VJ EUR 756.739,02) angefallen. Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen betrugen EUR 16.803,00 (VJ EUR 59.598,00).

Die Jubiläumsgeldrückstellung in Höhe von EUR 1.970.268,00 (VJ EUR 1.899.337,00) wurde über den Zinsaufwand und den Personalaufwand dotiert. Im Geschäftsjahr fielen Zinsen in Höhe von EUR 59.019,00 (VJ EUR 59.578,00) und Personalaufwände in Höhe von EUR 11.912,00 (VJ EUR 122.068,00) an.

Als Pensionsalter wurde das frühest mögliche Anfallsalter für die Alterspension gemäß dem Pensionsharmonisierungsgesetz unter Berücksichtigung der Übergangsregelungen der Berechnung zu Grunde gelegt.

### 2.6.2. Rückstellungen für Altersvorsorge

Die Rückstellungen für Altersvorsorge wurden im Geschäftsjahr nach den Richtlinien IAS 19 und nach dem laufenden Einmalprämienverfahren („Projected Unit Credit Method“) auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3,00 % (VJ 3,25 %) und einer Valorisierungskurve der anwartschaftlichen Leistungen sowie liquider Pensionen von 2025: 4,00 % / 2026: 3,00 % / 2027: 2,50 % / ab 2028: 2,00 % (VJ 2024: 8,00 % / 2025: 5,00 % / 2026: 3,50 % / 2027: 2,50 % / ab 2028: 2,00 %) ermittelt. Der Berechnung wurden die biometrischen Rechnungslegungsgrundlagen AVÖ 2018-P zugrunde gelegt.

Die Pensionsrückstellung in Höhe von EUR 3.099.192,63 (VJ EUR 3.391.633,66) wurde über den Zinsaufwand und den Personalaufwand dotiert. Im Geschäftsjahr gab es einen Zinseffekt in Höhe von EUR 114.256,26 (VJ EUR 795.427,29) und einen Effekt aus Personalaufwänden in Höhe von EUR -406.697,29 (VJ EUR -82.930,02).

Die Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen sind an die Berechtigten verpfändet und werden entsprechend von der Rückstellung für Altersvorsorge absaldi. Die Gesamtpensionsverpflichtung beträgt zum Stichtag EUR 7.959.629,00 (VJ EUR 8.170.313,00) und das Deckungskapital EUR 4.860.436,37 (VJ EUR 4.778.679,34).

## 2.7. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verwornung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird mit 1 % p.a. vorgenommen. Bei den Baukostenfinanzierungsbeiträgen wird die Differenz zur höheren planmäßigen Abschreibung (1,50 % bis 2,15 %) gegen eine zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung gebucht, soweit eine solche besteht. Die Verwornung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen.

## 2.8. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

### **3. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

#### **3.1. Erläuterungen zur Bilanz**

##### **3.1.1. Anlagevermögen**

###### **3.1.1.1. Entwicklung**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens, die enthaltenen Grundwerte und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind im Anlagenspiegel als Beilage zum Anhang dargestellt, wobei Abgänge nur soweit ausgewiesen werden, als es sich um Verkäufe bzw. nicht realisierte Ankäufe handelt.

###### **3.1.1.2. Aktivierter Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Anlagen sind im laufenden Geschäftsjahr Zinsen in Höhe von EUR 632.020,33 (VJ EUR 1.019.790,62) aktiviert worden.

###### **3.1.1.3. Mietwohnungen mit Kaufoption**

Die Gesellschaft besitzt keine Mietwohnungen mit Kaufoption.

###### **3.1.1.4. Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen**

Geschäftsjahr:

Name und Sitz	Anteil in %	Eigenkapital	Jahresüberschuss	Geschäftsjahr
Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H. Wien	51,5 %	160.375.956,42	7.645.328,97	2024
Neuland Gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H. Wien	54,9 %	121.489.642,42	6.100.279,82	2024
SB-Liegenschaftsverwertungs GmbH Wien	100,0 %	3.987.588,26	189.238,11	2024
Projektbau Planung Projektmanagement Bauleitung GesmbH Wien	55,0 %	2.943.419,03	383.340,94	2024
Eisenhof Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H. Wien	50,0 %	115.165.994,24	2.718.885,15	2023
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH Wien	32,0 %	339.059.300,09	16.702.895,87	2023
Alpenländische Gemeinnützige Wohnbau GmbH Innsbruck	14,0 %	257.409.670,00	11.237.093,90	2023

Vorjahr:

Name und Sitz	Anteil in %	Eigenkapital	Jahresüberschuss	Geschäftsjahr
Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H. Wien	51,5 %	152.756.826,01	4.887.394,73	2023
Neuland Gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H. Wien	54,9 %	115.935.616,96	4.470.416,24	2023
SB-Liegenschaftsverwertungs GmbH Wien	100,0 %	3.798.350,15	165.381,32	2023
Projektbau Planung Projektmanagement Bauleitung GesmbH Wien	55,0 %	2.955.578,09	455.578,09	2023
Eisenhof Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H. Wien	50,0 %	112.447.999,36	4.935.928,43	2022
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH Wien	32,0 %	325.567.256,63	14.535.522,93	2022
Alpenländische Gemeinnützige WohnbauGmbH Innsbruck	14,0 %	246.770.358,83	17.527.851,33	2022

Im Geschäftsjahr bestand eine wechselseitige Beteiligung zwischen der Sozialbau gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft und der EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH.

### 3.1.1.5. Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Ausleihungen an verbundene Unternehmen betreffen Darlehen an die SB-Liegenschaftsverwertungs GmbH. Von den Ausleihungen ist ein Betrag iHv EUR 91.528,99 (VJ EUR 63.359,44) innerhalb des nächsten Jahres fällig.

### 3.1.1.6. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen Darlehen an die Genossenschaft Volksbau Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft. Von den Ausleihungen ist ein Betrag iHv EUR 259.279,17 (VJ EUR 241.557,43) innerhalb des nächsten Jahres fällig.

### 3.1.1.7. Wertpapiere und Wertrechte des Anlagevermögens

Die nachrangige Anleihe der Donau Allgemeine Versicherungs-Aktiengesellschaft (in Höhe von EUR 6.000.000,00) wird ab dem Jahr 2024 im Umlaufvermögen unter "Wertpapiere des Umlaufvermögens" ausgewiesen, da diese zum 31.12.2025 gekündigt wurde.

Das Kündigungsschreiben der Donau Allgemeine Versicherungs-Aktiengesellschaft zum 31.12.2025 wurde uns mit 12.11.2020 zugestellt.

### **3.1.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Im Posten sonstige Forderungen sind Erträge iHv EUR 318.925,00 (VJ EUR 301.125,00) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen iHv EUR 343.681,43 (VJ EUR 905.863,69) betreffen wie im Vorjahr zur Gänze sonstige Forderungen.

### **3.1.3. Wertpapiere und Anteile**

Die Anteile an der NEUEN HEIMAT Oberösterreich Gemeinnützige Wohnungs- und SiedlungsgesmbH wurden im Jahr 2023 im Umlaufvermögen unter "Anteile an verbundenen Unternehmen des Umlaufvermögens" ausgewiesen, da im Jahr 2023 der Verkauf der Geschäftsanteile per 17.06.2024 an die WWG Beteiligungen GmbH stattgefunden hat.

Die nachrangige Anleihe der Donau allgemeine Versicherungs-Aktiengesellschaft (in Höhe von EUR 6.000.000,00) wird ab dem Jahr 2024 im Umlaufvermögen unter "Sonstige Wertpapiere" ausgewiesen, da diese zum 31.12.2025 gekündigt wurde.

### **3.1.4. Eigenkapital**

Das eingeforderte Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 213.000.000,00 und es ist in 14.781.402 auf Namen lautende Stückaktien von je EUR 14,40999981 zerlegt.

### **3.1.5. Gewinnrücklagen**

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 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 und Mindertilgungen von solchen Fremdfinanzierungen - soweit im Jahresüberschuss gedeckt - einer objektbezogenen zweckgebundenen gesetzlichen Rücklage (zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung) den Gewinnrücklagen zuzuführen. Dieser Saldo belief sich im Berichtsjahr auf EUR -4.386.607,63 (VJ EUR -4.090.524,79). 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 Abschreibungen aufzulösen. Sie darf nicht zur Kapitalberichtigung herangezogen werden.

### **3.1.6. Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen mit EUR 4.493.009,33 (VJ EUR 4.171.052,65) Personalrückstellungen (davon EUR 2.233.861,05 [VJ EUR 2.047.120,13] für nicht konsumierten Urlaub und EUR 1.970.268,00 [VJ EUR 1.899.337,00] für Jubiläumsgelder) und mit EUR 395.361,56 (VJ EUR 524.761,00) Rückstellungen für fremde Leistungen.



### 3.1.7. Verbindlichkeiten

#### Aufgliederung (in EUR):

		II. Bilanz	Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	2024	288.450.100,90	250.183.658,67
	Vorjahr	262.781.021,86	234.900.093,34
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	2024	63.834.550,09	63.834.550,09
	Vorjahr	63.982.043,75	63.982.043,75
3. Darlehen sonstiger Art	2024	75.886,16	34.589,23
	Vorjahr	83.905,12	42.998,29
4. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	2024	1.863.493,96	0,00
	Vorjahr	12.010,00	0,00
5. Kauttionen	2024	23.562,89	5.562,89
	Vorjahr	31.557,68	31.557,68
6. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	2024	37.130.267,38	0,00
	Vorjahr	35.054.840,53	0,00
7. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	2024	1.987.765,96	0,00
	Vorjahr	262.105,72	0,00
8. Verbindlichkeiten aus der Betreuungslätigkeit	2024	7.421.500,20	0,00
	Vorjahr	6.143.279,93	0,00
9. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2024	59.065,74	0,00
	Vorjahr	0,00	0,00
10. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2024	0,00	0,00
	Vorjahr	11.109.880,27	0,00
11. sonstige Verbindlichkeiten	2024	2.330.573,44	0,00
	Vorjahr	2.458.247,58	0,00
gesamt laufendes Jahr		403.186.756,72	314.058.340,88
gesamt Vorjahr		381.918.892,44	298.956.693,06

In dem Posten "sonstige Verbindlichkeiten" sind Aufwendungen iHv EUR 507.999,11 (VJ EUR 991.740,96) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen im Geschäftsjahr zur Gänze sonstige Verrechnungen.

Von den Darlehen zur Baukostenfinanzierung entfallen EUR 6.485.051,30 (VJ EUR 6.773.553,69) auf verbundene Unternehmen.

Die Verbindlichkeiten von Finanzierungsbeiträgen der Wohnungswerber werden ab dem Jahr 2022 um die Forderungen für gestundete Finanzierungsbeiträge für Wohnungen und Garagen- bzw. Abstellplätze gekürzt. Im Geschäftsjahr 2024 beläuft sich diese Kürzung auf EUR 2.090.532,40 (VJ EUR 1.930.753,03).

Folgende Aufstellung enthält den Gesamtbetrag aller Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt wurden:

		Art der dinglichen Sicherung	Betrag in EUR
Darlehen zur Baukostenfinanzierung	2024	Pfandrecht	270.021.410
	Vorjahr	Pfandrecht	243.966.589
Darlehen sonstiger Art	2024	Pfandrecht	75.886
	Vorjahr	Pfandrecht	83.905
gesamt laufendes Jahr			270.097.297
gesamt Vorjahr			244.050.495

### **3.1.8. Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB**

Die Haftungsverhältnisse entfallen mit EUR 274.708,19 (VJ EUR 307.537,78) auf aushaftende Darlehen für bereits übereignete Erwerbshäuser, für die noch keine Freilassungserklärungen vorliegen.

Die SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft verpfändet als Drittpfandbesteller zugunsten den Inhabern der grundbücherlich besicherten 3,00 % 2013-2025 Teilschuldverschreibung (ISIN AT0000A11WC2) die in ihrem Eigentum stehende Liegenschaft

Hackergasse 7, 1100 Wien, EZ 3609 des Grundbuchs 01101 Favoriten

jeweils samt allem faktischen und rechtlichen gegenwärtigen und zukünftigen Zubehör im Zuge einer Singularhypothek in Höhe von EUR 5.600.000,00.

Die SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft verpfändet als Drittpfandbesteller zugunsten der Inhabern der grundbücherlich besicherten 2,20 % 2015-2035 Teilschuldverschreibung (ISIN AT0000A1GQJ2) die in ihrem Eigentum stehende Liegenschaft

Wilhelminenstraße 23, 1160 Wien, EZ 1849 des Grundbuchs KG 01405 Ottakring

jeweils samt allem faktischen und rechtlichen gegenwärtigen und zukünftigen Zubehör im Zuge einer Singularhypothek in Höhe von EUR 850.000,00.

Weiters betrifft EUR 1,00 (VJ EUR 1,00) den Merkwert für eine Patronatserklärung für die Neuland Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft mbH, die ein verbundenes Unternehmen ist.

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

#### **3.1.9.1. Verpflichtungen aus Nutzungen von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen**

Verpflichtungen aus Nutzungen von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen bestehen in folgendem Ausmaß:

Verpflichtungen des Geschäftsjahres: EUR 1.712.560,62 (VJ EUR 1.371.492,47); Gesamtbetrag der Verpflichtungen für die folgenden 5 Geschäftsjahre: EUR 8.562.803,10 (VJ EUR 6.857.462,35),

#### **3.1.9.2. Sonstige Verpflichtungen**

Weitere Verpflichtungen können sich aus Grundstückskaufverträgen ergeben, die Kaufpreisanpassungen im Falle von Umwidmungen vorsehen. Diese Kaufpreisanpassungen stellen nachträgliche Anschaffungskosten dar.

#### **3.1.9.3. Derivative Finanzinstrumente**

Per 31.12.2024 bestehen keine derivativen Finanzinstrumente.

### **3.1.10. Treuhandkonten**

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt die Gesellschaft über treuhändig gehaltene Bankguthaben in Höhe von EUR 41.469.628,03 (VJ EUR 36.222.472,95). Davon entfallen EUR 41.057.738,93 (VJ EUR 35.819.668,84) auf die Veranlagung von Rücklagen gemäß § 31 WEG 2002 für verwaltete Eigentümergemeinschaften und EUR 411.889,10 (VJ EUR 402.804,11) auf veranlagte Kautionen von Mietern.

### 3.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt und weist folgende Umsatzerlöse aus:

<b>Tätigkeitsbereich</b>	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
Hausbewirtschaftung	<b>78.304.446,42</b>	70.050.424,98
Bautätigkeit	<b>3.189.773,83</b>	1.436.375,15
Grundstücksverkehr	<b>405.248,09</b>	1.354.802,98
Großinstandsetzung	<b>3.076.778,43</b>	2.225.273,04
gesamt	<b>84.976.246,77</b>	75.066.876,15

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

Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

#### 3.2.1. Aufwendungen für Abfertigungen

Im Posten Aufwendungen für Abfertigungen sind Abfertigungsaufwendungen mit EUR 345.963,30 (VJ EUR 527.674,02) enthalten. Die Leistungen an die betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse betrugen EUR 154.540,94 (VJ EUR 136.319,92).

#### 3.2.2. Erträge aus Beteiligungen

Der Ausweis betrifft mit EUR 2.634.599,16 (VJ EUR 3.035.439,80) verbundene Unternehmen.

#### 3.2.3. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Das auf das Geschäftsjahr entfallende Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung beträgt vorläufig EUR 110.000,00 (VJ EUR 111.000,00). Dieses Honorar wird an den Revisionsverband geleistet. Die Gebarungsprüfung erfolgt durch den beim Revisionsverband angestellten Verbandsprüfer. Der Jahresabschluss wird im Auftrag des Revisionsverbandes von der BDO Assurance GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft geprüft. Vom Gebarungsprüfer wurden sonst keine Leistungen, vom Revisionsverband darüberhinaus nur Leistungen von untergeordneter Bedeutung (z.B. Seminare, Schriften und sonstige Magazine, Firmen- und Grundbuchsabfragen) bezogen.

Neben dem Honorar für die Abschlussprüfung wurde im Geschäftsjahr an den Revisionsverband der Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag) in Höhe von EUR 60.240,70 (VJ EUR 55.624,29) geleistet. Honorare für Steuerberaterleistungen und andere Beratungsleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt. An die BDO Assurance GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft wurden Honorare in Höhe von EUR 36.353,60 (VJ EUR 36.603,60) für andere Bestätigungsleistungen geleistet.



#### **4. SONSTIGE ANGABEN**

##### **4.1. Antrag zur Ergebnisverwendung**

Der Vorstand schlägt vor, vom Bilanzgewinn des Geschäftsjahres in Höhe von	EUR	24.293.378,67
einen Betrag in Höhe von (3,5 % vom bar einbezahlten Betrag) als Dividende auszuschütten	EUR	5.012.013,49
<u>Detail zur Dividendenausschüttung:</u>		
SPÖ		39,39
A.W.H. Beteiligungs GmbH		8.229,51
Volksbau GenmbH		448.477,40
Familie GenmbH		427.888,30
Wohnbau GenmbH		435.763,11
WWG Beteiligungen GmbH		640.590,58
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH		3.051.025,20
Summe		<u>5.012.013,49</u>
und den Rest in Höhe von der anderen Rücklage zuzuweisen	EUR	19.281.365,18

##### **4.2. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres**

Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

##### **4.3. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft**

Die Geschäftsführung oblag dem Vorstand:

Der Vorstand erhielt für die Tätigkeit im Geschäftsjahr 2024 Bezüge iHv insgesamt EUR 1.066.366,82 (VJ EUR 1.678.210,39).

Dem Vorstand wurden EUR 0,00 Kredite (VJ EUR 0,00) gewährt.

An ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung und deren Hinterbliebene wurden EUR 284.938,45 (VJ EUR 276.045,37) ausbezahlt.

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

Vom Betriebsrat wurden delegiert:

An Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen iHv insgesamt EUR 103.420,00 (VJ EUR 87.730,00) bezahlt.

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

	<b>Geschäftsjahr</b>	Vorjahr
Arbeiter (inkl. Hausbesorger)	<b>9</b>	10
Angestellte (inkl. Lehrlinge)	<b>191</b>	192
<b>gesamt</b>	<b>200</b>	202

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

	<b>Geschäftsjahr</b>	Vorjahr
Vorstandsmitglieder und leitende Angestellte	<b>112.185,50</b>	246.266,10
ehemalige Geschäftsführer/Hinterbliebene	<b>-64.323,70</b>	163.864,38
andere Arbeitnehmer	<b>307.627,09</b>	471.694,06
<b>gesamt</b>	<b>355.488,89</b>	881.824,54

Wien, 08.04.2025

## ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS (in EUR)

Anlagenposition	Anschaffungskosten/Herstellungskosten						kumulierte Abschreibungen						Buchwert	Buchwert
	1.1.2024	Zugänge	davon Zinsen	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2024	1.1.2024	Ab- und Zuschreibungen	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>														
1. Patentrechte und ähnliche Rechte	1.267.803,84	59.073,91	0,00	0,00	0,00	1.326.877,85	1.162.106,30	38.698,53	0,00	0,00	0,00	1.212.794,83	114.083,02	85.807,64
<b>II. SACHANLAGEN</b>														
1. unbebaute Grundstücke	7.889.040,37	185,08	0,00	0,00	0,00	7.889.825,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.889.825,45	7.889.825,45
2. Wohngebäude	48.871.755,27 G 357.858.049,26 B	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 -1.387,80	8.598.885,08 31.340.035,00	56.228.820,27 389.198.716,46	0,00 124.351.458,83	0,00 5.638.581,28	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 1.889.187,50	0,00 131.878.235,61	56.228.820,27 257.317.480,85	48.871.755,27 233.508.592,43
3. unternehmenseigenes Mitigentum	17.887.730,48 G 95.773.739,88 B	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 98.773.739,88	17.887.730,48 98.773.739,88	0,00 33.617.336,09	0,00 1.458.108,39	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 35.075.443,48	17.887.730,48 80.898.298,40	17.887.730,48 82.156.404,78
4. nicht abgerechnete Bauten	23.349.255,21 G 261.851.204,15 B	457.430,07 31.304.479,88	0,00 832.020,33	-12.607,87 -33.922,96	-8.440.679,61 -29.456.220,39	15.353.397,70 253.785.840,98	0,00 7.682.713,76	0,00 3.432.518,41	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 -1.889.187,50	0,00 9.428.045,69	15.353.397,70 244.339.495,27	23.349.255,21 244.268.480,37
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.307.666,47	367.478,44	0,00	-514.899,02	0,00	8.160.145,89	5.501.941,21	562.131,99	0,00	-480.978,42	0,00	5.582.894,78	2.577.451,11	2.806.125,28
6. sonstige Sachanlagen	14.860.611,50	8.725,79	0,00	0,00	0,00	14.869.337,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.869.337,25	14.860.611,50
7. geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	3.640,00	66.132,75	0,00	-20.840,00	0,00	48.932,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48.932,75	3.640,00
<b>III. FINANZANLAGEN</b>														
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	66.058.630,07	0,00	0,00	0,00	0,00	66.058.630,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66.058.630,07	66.058.630,07
2. Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	893.016,00	0,00	0,00	-85.748,93	0,00	807.267,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	807.267,07	893.016,00
3. Beteiligungen	12.717,75	0,00	0,00	0,00	0,00	12.717,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.717,75	12.717,75
4. Ausleihungen an Unternehmen m.d.a. Beteiligungsverh. best.	4.256.282,01	0,00	0,00	-241.667,43	0,00	4.014.724,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.014.724,58	4.256.282,01
5. Wertpapiere und Wertrechte des Anlagevermögens	8.000.101,74	0,00	0,00	-8.000.000,00	0,00	101,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	101,74	8.000.101,74
6. sonstige Ausleihungen	593.175,22	0,00	0,00	-84.428,73	0,00	508.746,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	508.746,49	593.175,22
<b>SUMME</b>	<b>806.415.221,32</b>	<b>32.263.505,87</b>	<b>832.020,33</b>	<b>-6.975.473,64</b>	<b>0,00</b>	<b>831.703.253,65</b>	<b>172.335.243,21</b>	<b>11.321.949,60</b>	<b>0,00</b>	<b>-480.978,42</b>	<b>0,00</b>	<b>183.178.214,39</b>	<b>748.527.038,26</b>	<b>734.078.978,11</b>

Anlage 1

Gewinnrücklagenpiegel 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				erfolgswirksame Bewegungen außerhalb der zweckgebundenen Rücklage	Stand 31.12.2024
					Zuweisung Mehrtilgung	Auflösung Mindertilgung	Zuweisung Mindertilgung	Auflösung Mehrtilgung	Auflösung abgegangene Anlagen	Summe Rücklagenbewegungen		
Gewinnrücklagen												
1. gesetzliche	2024	21.300.000,00	0,00	21.300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.300.000,00
	Vorjahr	21.300.000,00	0,00	21.300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.300.000,00
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung:												
[+] Mehrtilgung/[-] Mindertilgung												
Mehrtilgung	2024	80.389.014,00	0,00	80.389.014,00	1.629.985,98	0,00	0,00	-3.921.845,22	0,00	-2.291.659,24	0,00	78.097.354,76
	Vorjahr	82.326.681,96	0,00	82.326.681,96	1.406.700,55	0,00	0,00	-3.344.368,51	0,00	-1.937.667,96	0,00	80.389.014,00
Mindertilgung	2024	-7.252.884,48	0,00	-7.252.884,48	0,00	744.062,96	-2.839.011,35	0,00	0,00	-2.094.948,39	0,00	-9.347.832,87
	Vorjahr	-5.100.027,65	0,00	-5.100.027,65	0,00	71.503,51	-2.224.360,34	0,00	0,00	-2.152.856,83	0,00	-7.252.884,48
Mehrverwertung	2024	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwischensumme Pkt. 2	2024	73.136.129,52	0,00	73.136.129,52	1.629.985,98	744.062,96	-2.839.011,35	-3.921.845,22	0,00	-4.386.607,63	0,00	88.749.521,89
	Vorjahr	77.226.654,31	0,00	77.226.654,31	1.406.700,55	71.503,51	-2.224.360,34	-3.344.368,51	0,00	-4.090.524,79	0,00	73.136.129,52
3. andere	2024	36.348.956,43	[1] 7.682.476,29	44.031.432,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	44.031.432,72
	Vorjahr	22.954.180,16	13.394.796,27	36.348.956,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36.348.956,43
Summe Gewinnrücklagen	2024	130.785.085,95	7.682.476,29	138.467.562,24	1.629.985,98	744.062,96	-2.839.011,35	-3.921.845,22	0,00	-4.386.607,63	0,00	134.080.954,61
	Vorjahr	121.480.814,47	13.394.796,27	134.875.610,74	1.406.700,55	71.503,51	-2.224.360,34	-3.344.368,51	0,00	-4.090.524,79	0,00	130.785.085,95
					Zuweisung [-]/ Auflösung [+] Gewinnrücklagen laut Gewinn- und Verlustrechnung							
										2024 -4.386.607,63	0,00	-4.386.607,63
										Vorjahr -4.090.524,79	0,00	-4.090.524,79
Bilanzgewinn	2024	12.694.489,76	[1] -7.682.476,29	5.012.013,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.281.365,18	24.293.376,87
	Vorjahr	18.406.809,76	-13.394.796,27	5.012.013,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.682.476,29	12.694.489,76

[1] Zuweisung Bilanzgewinn Vorjahr

Anlage 2

**VERANTWORTLICHKEITEN DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES**

Unsere 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 unser 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, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- ▶ Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser 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.
- ▶ Wir gewinnen 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 Gesellschaft abzugeben.
- ▶ Wir beurteilen 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.
- ▶ Wir ziehen 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 Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- ▶ Wir beurteilen 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.

Wir tauschen uns 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 wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

## **4. BESTÄTIGUNGSVERMERK**

### **BERICHT ZUM JAHRESABSCHLUSS**

#### **PRÜFUNGSURTEIL**

Wir haben den Jahresabschluss der SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft, 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 unserer 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 Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den sondergesetzlichen Bestimmungen.

#### **GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL**

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen, sondergesetzlichen und berufsrechtlichen Vorschriften, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns bis zum Datum des Bestätigungsvermerkes erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser 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 den sondergesetzlichen Bestimmungen ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft 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 Gesellschaft 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 Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

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

## 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 den sondergesetzlichen Bestimmungen.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

### Urteil

Nach unserer 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 Gesellschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

Wien, 8.4.2025

BDO Assurance GmbH  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

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