
AUSZUG gemäß § 28 Abs 8 WGG

aus dem **Prüfungsbericht Nr. 12.713 vom 17.09.2025**

über die regelmäßige gesetzliche Prüfung

des Geschäftsjahres 2024 der

Familienwohnbau gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H

Märzstraße 1

1150 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): | | 3.220 |
| 4. Fertigstellungen im letztgeprüften Jahr und den beiden vorangegangenen Jahren (in Wohnungen): | | |
| | 2022 | 375 |
| | 2023 | 19 |
| | 2024 | 170 |
| 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 **FÜR DAS** **GESCHÄFTSJAHR 2024**

der



im Rahmen des Konzernabschlusses der
**Gesellschaft zur Förderung ökosozialer
und familiengerechter Wohnungen Ges.m.b.H.,**
FN 66406g
1150 Wien, Märzstraße 1

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----------|
| 1. Einleitung Corporate Governance-Bericht: | 2 |
| 2. Angabe der wirtschaftlichen Eigentümer: | 2 |
| 3. Organe der Gesellschaft zur Förderung ökosozialer und familiengerechter Wohnungen Ges.m.b.H. | 2 |
| 3.1. Generalversammlung..... | 2 |
| 3.2. Geschäftsführung | 3 |
| 3.3. Aufsichtsrat | 4 |
| 4. Controlling, Berichtswesen und Rechnungswesen..... | 4 |
| 5. Kommunikation und Datenschutz..... | 5 |
| 6. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter..... | 5 |
| 7. Vergabe von Wohnungen | 6 |
| 8. Vergabe von Aufträgen..... | 6 |
| 9. Aufsicht und Prüfung..... | 6 |

1. Einleitung Corporate Governance-Bericht:

Der Verband der gemeinnützigen Bauvereinigungen hat mit der Sitzung der Delegiertenversammlung vom 03.12.2020 einen eigenen Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen beschlossen. Die Familienwohnbau hat in der Sitzung des Aufsichtsrats vom 23.03.2021 sowie deren Gesellschafter mittels Umlaufbeschluss die Anwendung dieses Kodex für die Erstellung eines Corporate Governance Berichts zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Geschäftsführung Familienwohnbau bekennt sich zu den Grundsätzen guter Corporate Governance und entsprechen damit den gesetzlichen Grundlagen sowie den Erwartungen insbesondere an gemeinnützige Unternehmen hinsichtlich einer verantwortungsvollen, transparenten und langfristig orientierten Unternehmensführung- und -kontrolle. Der Kodex ist unter folgender Adresse öffentlich zugänglich: <https://www.gbv.at/Verband/CorporateGovernance/>.

2. Angabe der wirtschaftlichen Eigentümer:

Mehrheitsgesellschafter der Gesellschaft zur Förderung ökosozialer und familiengerechter Wohnungen Ges.m.b.H. als Konzernmutter der Familienwohnbau-Gruppe ist der Verein – Familienfreundlich Wohnen und gelten somit gem. den Bestimmungen des Wirtschaftliche Eigentümer Registergesetz (WiEReG) die natürlichen Personen, die der obersten Führungsebene angehören als wirtschaftliche Eigentümer. Die wirtschaftlichen Eigentümer der Familienwohnbau sind daher die angegebenen Geschäftsführer.

3. Organe der Familienwohnbau

3.1. Generalversammlung

Gesellschafter sind:

| Gesellschafter | Anteil Stammkapital | davon in Bar eingezahlt |
|---|---------------------|-------------------------|
| Gesellschaft zur Förderung ökosozialer und familiengerechter Wohnungen Ges.m.b.H. | € 7.290.000,- (90%) | € 90.000,- |
| VOLKSBANK WIEN AG | € 810.000,- (10%) | € 10.000,- |
| Summe | € 8.100.000,-(100%) | € 100.000,- |

Die Gesellschafter sind ihren gesetzlichen und vertraglichen Pflichten im Geschäftsjahr 2024 durch Abhaltung einer ordentlichen Generalversammlung am 30. September 2024 nachgekommen. Die Anteile werden in eigenem Namen gehalten und es bestehen keine Treuhandschaften oder treuhandähnliche Strukturen.

3.2. Geschäftsführung

Als Geschäftsführer sind in der Familienwohnbau

bestellt. Für ihre Aufgaben besteht eine Geschäftsverteilung und wurde vom Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung für die Geschäftsführung erlassen.

ist als kaufmännischer Geschäftsführer für die Bereiche Buchhaltung, Wohnungsverkauf, Controlling und Organisation zuständig und außerdem Geschäftsführer der Familienwohnbau Niederösterreich gemeinnützige Wohnbau- und Baubetreuungsgesellschaft m.b.H.

ist als technischer Geschäftsführer für das Projektmanagement und die technische Abteilung sowie für die Hausverwaltung und die Rechtsabteilung zuständig. Er ist weiters Geschäftsführer der WEVIG Wohnungseigentumverwaltungs- und Immobilientreuhand-Gesellschaft m.b.H. und der ISG Immoservice GmbH sowie Aufsichtsrat der GSA Wohnbauträger GmbH und der GSA Genossenschaft für Stadterneuerung und Assanierung gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung. Beide Geschäftsführer sind zudem seit 21.05.2024 Geschäftsführer der FWB Pro Bauträger Gesellschaft m.b.H.

Die Vertretung in der Familienwohnbau erfolgt gemeinsam durch die beiden Geschäftsführer bzw. zusammen mit einer Prokuristin. Als Gesamt-Prokuristen wurden

bestellt.

Die Geschäftsführung leitet das Unternehmen in eigener Verantwortung gemäß den rechtlichen und gesellschaftsvertraglichen Bestimmungen insbesondere im Sinne der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit. Dabei stimmt sie sich in den quartalsweisen Sitzungen mit dem Aufsichtsrat und in regelmäßigen Abständen mit dem Vorsitzenden und den einzelnen Mitgliedern des Aufsichtsrats ab und informiert über wichtige Ereignisse.

Im Sinne der Einhaltung der gesetzlichen Grundlagen, eines wirksamen Risikomanagements und des internen Kontrollsystems wurde ein operatives Controlling eingeführt und ein Organisationshandbuch erstellt, welches regelmäßig weiterentwickelt und mit den Mitarbeitern abgestimmt und diesen zur Kenntnis gebracht wird.

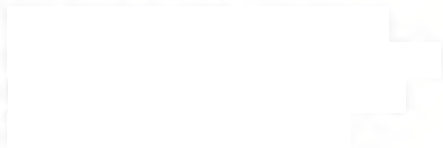
Die Geschäftsführer und Prokuristen verfügen durch ihre Ausbildung und Berufserfahrung über die erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen, um ihre Aufgaben wahrzunehmen und kümmern sich laufend um umfängliche Fortbildung und Aktualisierung des notwendigen Wissens. Mit den Geschäftsführern wurden schriftliche Geschäftsführerverträge abgeschlossen und im Aufsichtsrat Leistungskriterien zur Zielerreichung beschlossen. Führungskräfte der Familienwohnbau sind dem Unternehmen verpflichtet, verfügen über entsprechende Wettbewerbsverbote und über keine Nebenbeschäftigungen, welche nicht im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit stehen oder nicht von Aufsichtsrat oder Gesellschafter genehmigt wurden.

3.3. Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2024 waren folgende Personen als Aufsichtsräte der Familienwohnbau bestellt:



Vom Aufsichtsrat wurden folgende Personen in den Prüfungsausschuss entsendet:



Die Aufsichtsratsmitglieder wurden in der ordentlichen Generalversammlung 2021 auf die gesetzlich höchstmögliche Dauer somit bis zum Gesellschafterbeschluss, welcher über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2025 beschließt, durch die Generalversammlung bestellt, wobei bei der Auswahl auf die persönliche Eignung und Qualifikation sowie auf die fachlich ausgewogene Zusammensetzung des Aufsichtsrats geachtet wurde.

Rechtsgeschäfte der Familienwohnbau mit Mitgliedern des Aufsichtsrats oder der Geschäftsführung werden nur dann vorgenommen, wenn diese den rechtlichen Bestimmungen entsprechen und einstimmig im Aufsichtsrat genehmigt wurden. Diese werden im Zuge der jährlichen Revision offengelegt und im Compliance Bericht sowie im Bericht über Geschäfte mit nahestehenden Personen erläutert.

Jedes Mitglied des Aufsichtsrats übt sein Mandat persönlich und gemäß den gesetzlichen Vorgaben aus. Der Aufsichtsrat versteht sich nicht nur als Überwachungsorgan, sondern auch als Berater der Geschäftsführung, arbeitet mit dieser zum Wohle des Unternehmens eng zusammen und besteht neben dem formellen Informationsfluss (insbesondere durch die am 20.03., 05.06, 18.09 sowie 04.12. abgehaltenen Sitzungen) auch ein intensiver Informationsaustausch zwischen Geschäftsführung und Aufsichtsrat.

4. Controlling, Berichtswesen und Rechnungswesen

Das im Konzern installierte operative Controlling berichtet in regelmäßigen Abständen der Geschäftsführung und in den quartalsweisen Sitzungen dem Aufsichtsrat insbesondere über Grundstücksakquisitionen, die Entwicklung der Bautätigkeit und Bauvorbereitung, den Wohnungsverkauf und die Leerstehungen, den Liquiditätsstand sowie die Erfolgsrechnung und die erwartete Entwicklung der Gesellschaft zum Jahresende. In unregelmäßigen Abständen wird über strategische

Belange des Unternehmens beraten. Anlassbezogene Berichte werden erstattet, wenn diese für das Unternehmen von Bedeutung sind.

Die jährliche Erstellung des Jahresabschlusses und die Weiterentwicklung des internen Kontrollsystems wird durch den Aufsichtsrat und besonders durch die Mitglieder des Prüfungsausschusses überwacht und begleitet ebenso wie die jährliche Revision durch den Revisionsverband und wird der rechtzeitig erstellte Jahresabschluss dem Aufsichtsrat vorgelegt und dem Revisionsverband übermittelt.

Das interne Kontrollsystem umfasst nicht nur die Einhaltung der gesetzlichen Regelungen, sondern hat die Überwachung der Geschäftsrisiken und die Sicherung des vorhandenen Vermögens oberste Priorität in der Familienwohnbau. Entsprechend der Größe des Unternehmens und unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit sind ausreichende Kontrollen und Maßnahmen vorgesehen, um die Aufbau- und Ablauforganisation des Unternehmens zu überwachen. Ein Vier-Augen-Prinzip wurde durchgehend in allen wesentlichen Unternehmensprozessen insbesondere auch der Kontoverfügungen eingeführt. Eigenkapital wird zur Sicherung einer nachhaltigen Wohnversorgung bestehender und künftiger Nutzer verwendet.

5. Kommunikation und Datenschutz

Gesetzliche Regelungen zum Datenschutz wurden ebenso umgesetzt wie die Schulung der Mitarbeiter und Optimierung von Kommunikation im Unternehmen und mit externen Stake-Holdern.

6. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Der Geschäftsführung, dem Aufsichtsrat und dem Gesellschafter ist bewusst, dass der Erfolg sowie die großartige Entwicklung und das Wachstum der Familienwohnbau in erster Linie auf die Arbeit und den Einsatz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Unternehmen zurückzuführen ist. Dementsprechend wird der Entwicklung und Schulung sowie der Personalauswahl die höchste Priorität eingeräumt.

Chancengleichheit am Arbeitsplatz und Gleichbehandlung von Mitarbeitern ohne Ansehung des Geschlechts und des Alters sind im Familienwohnbau-Konzern selbstverständlich. Die Organe der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats sollen mit Persönlichkeiten besetzt sein, welche die erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und persönliche Voraussetzungen mitbringen, die die Leitung und Überwachung eines (gemeinnützigen) Unternehmens sicherstellen.

Auf eine fachliche und persönlich ausgewogene Zusammensetzung der Führungspositionen im Familienwohnbau-Konzern ist Bedacht zu nehmen, wobei der Aspekt der Vertretung beider Geschlechter zu berücksichtigen ist.

In der Familienwohnbau als größtes Unternehmen im Konzern sind deutlich mehr Frauen als Männer beschäftigt und die Führungspositionen zu rd. 50 % von Frauen besetzt.

Bei der Nachbesetzung von Führungspositionen im Konzern ist schon seit einigen Jahren das Bestreben eigene MitarbeiterInnen zu fördern und spezielles Augenmerk auf die Erhöhung der Frauenquote zu legen.

In diesem Zusammenhang unterstützt die Familienwohnbau auch Maßnahmen zur Unterstützung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf und hat im Dezember 2018 erstmals das Grundzertifikat Audit berufundfamilie verliehen bekommen. Durch die Umsetzung weiterer Maßnahmen und Verbesserungen für alle Angestellten wurde das Zertifikat 2024 bestätigt.

7. Vergabe von Wohnungen

Die Familienwohnbau ist sowohl im Segment des geförderten Wohnbaus als auch im Bereich der Entwicklung von freifinanzierten Eigentumswohnungen tätig. Dabei wird vor allem bei den geförderten Wohnungen auf die unbefristete Vergabe von Wohnungen nach dem Bedarf der Wohnungswerber Rücksicht genommen und werden auch beim Verkauf von freifinanzierten Wohnungen die wirtschaftlichen Verhältnisse der Käufer berücksichtigt. Die Errichtung von Wohnraum erfolgt in erster Linie für die persönliche Bedürfnisbefriedigung unserer Kunden.

8. Vergabe von Aufträgen

Das Prinzip der Zweckmäßigkeit, Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit bei der Vergabe von Aufträgen wurde im gesamten Konzern der Familienwohnbau umgesetzt mit dem Ziel nicht nur die gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen, sondern den bestmöglichen Nutzen für unseren Kunden zu erzielen.

9. Aufsicht und Prüfung

Die Familienwohnbau sieht die jährliche Wirtschaftsprüfung, Revision sowie die Gebarungsprüfung und die Aufsicht durch die Landesbehörden sowie die damit verbundenen Meldungen und Genehmigungen als externe Qualitätskontrolle zur laufenden Verbesserung einzelner Prozesse und des gesamten Unternehmens. Dementsprechend sind wir bestrebt Hinweise und Empfehlungen bestmöglich umzusetzen sowie Beanstandungen zu vermeiden.

Der Corporate Governance Bericht wurde durch die Konzernmuttergesellschaft für den gesamten Konzern erstellt und haben die angeführten Maßnahmen und Regelungen für alle Konzernunternehmen Gültigkeit. Für die beiden gemeinnützigen Bauvereinigungen wird der Corporate Governance Bericht übernommen und an das jeweilige Unternehmen angepasst.

Wien, am 31.05.2025

JAHRESABSCHLUSS 2024



**Märzstraße 1
1150 Wien**

**Bilanz zum 31.12.2024
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024
Anhang zum 31.12.2024
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024**

Bilanz zum 31. Dezember 2024

| | 2024 in EUR | 2023 in EUR |
|---|-----------------------|-----------------------|
| AKTIVA | | |
| A. ANLAGEVERMÖGEN | | |
| <u>I. Immat. Vermögensgegenstände</u> | | |
| 1. Bestandsrechte und ähnliche Rechte | 51.425,88 | 63.419,45 |
| Summe immat. Vermögensgegenstände | 51.425,88 | 63.419,45 |
| <u>II. Sachanlagen</u> | | |
| 1. unbebaute Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte | 0,00 | 4.784.607,96 |
| 2. Wohngebäude | 190.934.303,60 | 193.119.586,55 |
| 3. unternehmenseigenes Miteigentum | 108.316.208,96 | 112.847.054,80 |
| 4. nicht abgerechnete Bauten | 66.943.691,03 | 56.562.264,51 |
| 5. Bauvorbereitungskosten | 0,00 | 1.151.608,02 |
| 6. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 382.625,20 | 444.768,18 |
| 7. sonstige Sachanlagen | 4.335.287,61 | 4.335.287,61 |
| Summe Sachanlagen | 370.912.116,40 | 373.245.177,63 |
| <u>III. Finanzanlagen</u> | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 3.270.694,37 | 3.270.694,37 |
| 2. Beteiligungen | 399.899,70 | 241.073,23 |
| 3. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens | 11.000,00 | 11.000,00 |
| 4. Sonstige Ausleihungen | 975.000,00 | 0,00 |
| Summe Finanzanlagen | 4.656.594,07 | 3.522.767,60 |
| Summe Anlagevermögen | 375.620.136,35 | 376.831.364,68 |
| B. UMLAUFVERMÖGEN | | |
| <u>I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen</u> | | |
| 1. unbebaute Verkaufsgrundstücke | 72.254.516,35 | 59.563.455,44 |
| 2. Erwerbshäuser | 3.062.032,20 | 1.748.511,35 |
| 3. nicht abgerechnete unfertige Erwerbshäuser | 60.251.400,71 | 22.323.967,16 |
| 4. Bauvorbereitungskosten | 2.757.345,92 | 1.760.464,13 |
| 5. Anzahlungen unbebaute Verkaufsgrundstücke | 664,08 | 2.799.635,46 |
| Summe zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen | 138.325.959,26 | 88.196.033,54 |
| <u>II. Forderungen und Verrechnungen</u> | | |
| 1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr | 209.795,69 | 164.785,04 |
| 2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung | 111.388,51 | 139.005,27 |
| 3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung | 1.681.649,14 | 2.587.577,52 |
| davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 1.429.213,31 (VJ T€ 1.509) | | |
| 4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit | 1.957.661,94 | 1.278.364,49 |
| 5. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen | 277.253,94 | 1.337.032,21 |
| 6. sonstige Forderungen | 3.714.594,48 | 3.039.336,05 |
| davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 32.962,98 (VJ T€ 33) | | |
| Summe Forderungen und Verrechnungen | 7.952.343,70 | 8.546.100,58 |
| davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 1.462.176,29 (VJ T€ 1.542) | | |
| <u>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</u> | 9.822.838,63 | 9.535.398,69 |
| Summe Umlaufvermögen | 156.101.141,59 | 106.277.532,81 |
| C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | |
| 1. Sonderposten gem. § 39 Abs. 28 WGG | 344.112,56 | 358.739,45 |
| 2. sonstige aktive Abgrenzungen | 1.625.329,14 | 1.628.110,75 |
| Summe Rechnungsabgrenzungsposten | 1.969.441,70 | 1.986.850,20 |
| Summe AKTIVA | 533.690.719,64 | 485.095.747,69 |

Bilanz zum 31. Dezember 2024

| | 2024 in EUR | 2023 in EUR |
|---|-----------------------|-----------------------|
| PASSIVA | | |
| A. EIGENKAPITAL | | |
| <u>I. eingefordertes Stammkapital</u> | 8.100.000,00 | 8.100.000,00 |
| <u>II. Gewinnrücklagen</u> | | |
| 1. gesetzliche Rücklage | 4.050.000,00 | 4.050.000,00 |
| 2. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung | 49.892.878,75 | 49.138.763,76 |
| 3. andere Rücklagen | 56.000.000,00 | 53.000.000,00 |
| Summe Gewinnrücklagen | 109.942.878,75 | 106.188.763,76 |
| <u>III. Bilanzgewinn</u> | 5.764.735,30 | 4.864.850,52 |
| davon Gewinnvortrag € 4.861.350,52 (VJ T€ 3.352) | | |
| Summe Eigenkapital | 123.807.614,05 | 119.153.614,28 |
| B. RÜCKSTELLUNGEN | | |
| 1. Rückstellungen für Abfertigungen | 436.000,00 | 394.000,00 |
| 2. Rückstellungen für Bautätigkeit | 1.258.085,96 | 897.611,83 |
| 3. sonstige Rückstellungen | 804.080,65 | 778.626,94 |
| Summe Rückstellungen | 2.498.166,61 | 2.070.238,77 |
| C. VERBINDLICHKEITEN | | |
| 1. Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung | 235.959.103,11 | 230.466.325,12 |
| davon Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 6.481.634,42 (VJ T€ 5.537) | | |
| davon Restlaufzeitzeit von mehr als einem Jahr € 229.477.468,69 (VJ T€ 224.929) | | |
| 2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber | 50.150.713,67 | 50.234.068,18 |
| davon Restlaufzeitzeit von mehr als einem Jahr € 50.150.713,67 (VJ T€ 50.234) | | |
| 3. Zwischenkredite | 99.914.720,45 | 67.216.761,49 |
| davon Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 99.914.720,45 (VJ T€ 67.217) | | |
| 4. Darlehen sonstiger Art | 1.092.545,96 | 1.193.200,13 |
| davon Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 102.882,78 (VJ T€ 96) | | |
| davon Restlaufzeitzeit von mehr als einem Jahr € 989.663,18 (VJ T€ 1.097) | | |
| 5. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärter | 0,00 | 287.000,00 |
| davon Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 0,00 (VJ T€ 287) | | |
| 6. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr | 2.391.440,98 | 2.369.949,99 |
| davon Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 2.391.440,98 (VJ T€ 2.369.949,99) | | |
| 7. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen | 2.478.677,27 | 2.110.010,27 |
| davon Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 2.183.470,40 (VJ T€ 1.664) | | |
| davon Restlaufzeitzeit von mehr als einem Jahr € 295.206,87 (VJ T€ 446) | | |
| 8. Kautionen | 11.352,30 | 11.352,30 |
| davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 11.352,30 (VJ T€ 11) | | |
| 9. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung | 6.140.794,66 | 5.377.368,11 |
| davon Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 838.838,79 (VJ T€ 834) | | |
| davon Restlaufzeitzeit von mehr als einem Jahr € 5.301.955,87 (VJ T€ 4.029) | | |
| 10. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung | 1.005.980,29 | 1.067.306,55 |
| davon Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 1.005.980,29 (VJ T€ 1.067) | | |
| 11. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit | 98.415,27 | 54.324,36 |
| davon Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 98.415,27 (VJ T€ 54) | | |
| 12. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 3.048.436,06 | 11.440,66 |
| davon Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 3.048.436,06 (VJ T€ 11) | | |
| 13. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 2.401.893,31 | 0,00 |
| davon Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 2.401.893,31 (VJ T€ 0) | | |
| 14. sonstige Verbindlichkeiten | 2.690.865,65 | 3.472.787,48 |
| davon Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 2.690.865,65 (VJ T€ 3.473) | | |
| davon aus Steuern € 110.420,75 (VJ T€ 116) | | |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 93.286,32 (VJ T€ 77) | | |
| Summe Verbindlichkeiten | 407.384.938,98 | 363.871.894,64 |
| davon Restlaufzeit von bis zu einem Jahr € 121.158.578,40 (VJ T€ 82.611) | | |
| davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 286.226.360,58 (VJ T€ 281.261) | | |
| Summe PASSIVA | 533.690.719,64 | 485.095.747,69 |
| Haftungsverhältnisse gem. § 199 UGB | 4.442.604,59 | 5.141.538,77 |

Gewinn und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2024

| | 2024 in EUR | 2023 in EUR |
|--|----------------------|----------------------|
| 1. Umsatzerlöse | | |
| a) Mieten | 23.843.105,68 | 22.052.690,79 |
| b) Verwohnung der Finanzierungsbeiträge | 577.820,94 | 574.889,05 |
| c) Zuschüsse | 200.862,09 | 179.251,94 |
| d) aus der Betreuungstätigkeit | 2.512.052,26 | 2.952.172,79 |
| e) aus sonstigen Betriebsleistungen | 260.556,64 | 161.835,64 |
| f) aus dem Verkauf von Grundstücken | 14.114.458,56 | 13.934.817,69 |
| <i>davon a.d.Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens</i> | 3.104.600,00 | 8.422.781,34 |
| <i>davon a.d.Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens</i> | | |
| <i>aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum</i> | 10.979.978,56 | 5.838.934,34 |
| g) übrige | 208.266,12 | 118.465,65 |
| Umsatzerlöse | 41.717.122,29 | 39.974.123,55 |
| 2. aktivierte Eigenleistungen | 1.743.745,85 | 1.264.768,25 |
| 3. sonstige betriebliche Erträge | | |
| a) Ertr. aus dem Abg. vom Anlagevermögen | | |
| mit Ausnahme der Finanzanlagen | 0,00 | 18.333,33 |
| b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen | 114.412,77 | 120.862,77 |
| c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung | 1.613.943,65 | 1.629.477,38 |
| d) übrige | 359.344,25 | 144.215,22 |
| sonstige betriebliche Erträge | 2.087.700,67 | 1.912.888,70 |
| 4. Verrechenbare Kapitalkosten | -7.061.259,55 | -6.275.141,63 |
| 5. Instandhaltungskosten | -2.676.498,56 | -2.483.732,98 |
| 6. Personalaufwand | | |
| a) Gehälter | -3.709.879,02 | -3.176.658,64 |
| b) soziale Aufwendungen | -1.134.484,14 | -947.229,02 |
| <i>ba) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an</i> | | |
| <i>betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen</i> | -89.167,17 | -52.561,99 |
| <i>bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben</i> | | |
| <i>sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge</i> | -888.748,51 | -772.633,30 |
| c) Kosten der Organe | -64.500,00 | -71.500,00 |
| Personalaufwand | -4.908.863,16 | -4.195.387,66 |
| 7. Abschreibungen | | |
| a) auf immat. Gegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen | -3.742.655,70 | -3.608.523,08 |
| b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im | | |
| Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten | -117.028,62 | -100.271,14 |
| Abschreibungen | -3.859.684,32 | -3.708.794,22 |
| 8. Betriebskosten | -5.987.283,03 | -6.228.936,29 |
| 9. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken | -7.321.097,92 | -9.705.002,14 |
| <i>davon a.d.Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens</i> | -2.852.163,08 | -7.416.774,64 |
| <i>davon a.d.Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens</i> | | |
| <i>aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum</i> | -4.468.934,84 | -2.288.227,50 |
| 10. sonstige betriebliche Aufwendungen | | |
| a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung | -3.094.642,02 | -1.619.312,77 |
| b) Sonstiger Verwaltungsaufwand | -2.116.487,64 | -1.972.114,35 |
| c) übrige | -886.274,40 | -1.156.513,82 |
| sonstige betriebliche Aufwendungen | -6.097.404,06 | -4.747.940,94 |
| 11. Zwischensumme Z. 1 bis 10 | 7.636.478,21 | 5.806.844,64 |
| 12. Erträge aus Beteiligungen | 208.805,25 | 214.905,25 |
| 13. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 86.582,72 | 126.457,28 |
| 14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -3.272.283,41 | -2.498.254,18 |
| 15. Zwischensumme Z. 12 bis 14 | -2.976.895,44 | -2.156.891,65 |
| 16. Ergebnis vor Steuern | 4.659.582,77 | 3.649.952,99 |
| 17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -2.083,00 | -2.062,00 |
| 18. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss | 4.657.499,77 | 3.647.890,99 |
| 19. Zuweisung zu Gewinnrücklagen | -3.754.114,99 | -12.135.233,71 |
| 20. Gewinnvortrag | 4.861.350,52 | 13.352.193,24 |
| 21. Bilanzgewinn | 5.764.735,30 | |

Anhang zum
JAHRESABSCHLUSS 2024

der

**Familienwohnbau gemeinnützige Bau-
und Siedlungsgesellschaft m.b.H.
Märzstraße 1
1150 Wien**

1. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1.1. Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung, sowie der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft 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 der Gesellschaft 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 Angaben von Zahlen werden in der Folge die Vorjahreswerte in Klammern dargestellt.

1.2. Anlagevermögen

1.2.1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Die erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert sind. Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear vorgenommen. Bei der planmäßigen Abschreibung bei Software-Lizenzen beträgt die zugrunde gelegte Nutzungsdauer 5 Jahre.

1.2.2. Sachanlagevermögen

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßige Abschreibung vermindert werden. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von € 1.000,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen der Bauten werden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen und werden in Höhe von 1 % p.a. der um die Zuschüsse verminderten Herstellungskosten berechnet.

Bei den auf Baurechtsgrundstücken errichteten Objekten wird linear auf die ab Bezug verbleibende Baurechtsdauer abgeschrieben.

Bei den unter Unternehmenseigenes Miteigentum ausgewiesenen Garagen und Lokalen erfolgt die Abschreibung mit 2 % p.a., bei den Wohnungen mit 1% bis 2 % p.a. (Sanierungen).

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

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

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

1.3. Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

1.4. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen

Die Bewertung der unbebauten Verkaufsgrundstücke und Erwerbshäuser erfolgte zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.

1.4.1. Nicht abgerechnete fertige und unfertige Erwerbshäuser

Die Bewertung der nicht abgerechneten fertigen und unfertigen Erwerbshäuser erfolgte zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Im Rahmen der Herstellungskosten werden grundsätzlich neben den Einzelkosten auch anteilige Gemeinkosten sowie soziale Aufwendungen im Sinne des § 203 Abs 3 und § 206 UGB, direkt zuordenbare Fremdkapitalzinsen und ähnliche Aufwendungen als Herstellungskosten aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen.

1.5. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

1.6. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten unter Pkt.1. betrifft 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) aufgelöst. Der Rechnungsabgrenzungsposten unter Pkt.2. betrifft ein Baurecht, dass auf die Baurechtsdauer linear abgeschrieben wird.

1.7. 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/Nutzungsentgelten führt, und der entgegenstehenden unternehmensrechtlichen Abschreibungen während der Laufzeit der Fremdfinanzierung unbare Gewinne (Mehrtilgungen).

Diese Mehrtilgungen wurden bis zum Jahresabschluss 2015 im Bilanzposten "Bewertungsreserve auf Grund von Entschuldungen" unter den "sonstigen Rücklagen" dargestellt. Ab dem 31.12.2016 wird 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 ("zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung") in den Gewinnrücklagen zugeführt. Dieser Saldo belief sich im Berichtsjahr auf € 49.604.384,28 (VJ TE € 49.139). Die Entwicklung der "zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung" ist im "Gewinnrücklagenpiegel" im 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.

1.8. Rückstellungen

Rückstellungen sind mit dem bestmöglich geschätzten Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

Die Abfertigungsrückstellungen wurden auf Basis einer finanzmathematischen Berechnung mit einem Rechnungszinssatz von 2,0 % ermittelt. Die Rückstellung betrifft nur mehr 6 Personen und ist die Rückstellung daher als unwesentlich für die Bilanz der Gesellschaft einzustufen.

Die Rückstellung für Jubiläumsgelder erfolgte ebenfalls mittels einer finanzmathematischen Berechnung.

1.9. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verwohnung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird mit 1 % p.a. vorgenommen. Der Verwohnung der Baukostenbeiträge steht die planmäßige Abschreibung gegenüber. Die Verwohnung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen.

1.10. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

2. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

2.1. Erläuterungen zur Bilanz

2.1.1. Anlagevermögen

2.1.1.1. Entwicklung

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind im Anlagenspiegel als Beilage zum Anhang dargestellt. Die im Anlagenspiegel nicht angeführten Grundkosten betrugen für unbebaute Grundstücke € 0,00 (VJ T€ 4.784), für Wohngebäude € 25.170.581,82 (VJ T€ 25.170), für unternehmenseigenes Miteigentum € 20.626.459,91 (VJ T€ 21.235) und für nicht abgerechnete Bauten € 8.545.531,86 (VJ T€ 4.466).

2.1.1.2. Aktivierter Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Anlagen ist im laufenden Geschäftsjahr ein Betrag in Höhe von € 253.325,02 (VJ T€ 326) an Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten.

2.1.1.3. Beteiligungen

Die Gesellschaft hält zur Erfüllung ihrer Aufgaben wesentliche Beteiligungen an sieben spezialisierten Wohnungsunternehmen. Beim erstangeführten handelt es sich um eine gemeinnützige Bauvereinigung, bei den anderen um gewerbliche Tochtergesellschaften im Sinne § 7 (4b) WGG.

| Unternehmen | Anteil am Kapital | Eigenkapital | Ergebnis des Geschäftsjahres | Zum Stichtag |
|--|-------------------|-----------------|------------------------------|--------------|
| Familienwohnbau Niederösterreich gemeinnützige Wohnbau- u. Baubetreuungsgesellschaft m.b.H. St. Pölten-Traisenpark | 99 % | € 26.733.741,81 | € 505.751,46 | 31.12.2024 |
| FWB Pro Bauträger Gesellschaft m.b.H., Wien | 99 % | € 3.953.745,20 | € 313.200,28 | 31.12.2024 |
| WIEBE Wiener Bauträger- und EntwicklungsgesmbH, Wien | 75 % | € 12.655.550,34 | € 63.981,33 | 31.12.2024 |
| ISG Immoservice GmbH, Wien | 70 % | € 820.720,72 | € 143.883,56 | 31.12.2024 |
| WEVIG Wohnungseigentumsverwaltungs- und Immobilientreuhand-Gesellschaft m.b.H., Wien | 61 % | € 648.683,99 | € 138.446,67 | 31.12.2024 |
| Waldmühle Rodaun Betreuungsgesellschaft mbH, Wien | 25 % | € 350.212,02 | € 15.642,82 | 31.12.2024 |
| GSA Wohnbauträger GmbH, Linz | 23 % | € 1.393.902,76 | € 368.881,29 | 31.12.2023 |
| GSL Gemeinnützige Bauvereinigung GmbH | 50 % | € 5.092.557,77 | € 337.109,61 | 31.12.2023 |

2.1.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

| Aufgliederung | Jahr | Laut Bilanz | davon Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr | Einzelwertberichtigung |
|---|---------|----------------|--|------------------------|
| Forderungen aus dem Grundstücksverkehr | 2024 | € 209.795,69 | € 0,00 | € 0,00 |
| | Vorjahr | € 164.785,04 | € 0,00 | € 0,00 |
| Forderungen aus der Hausbewirtschaftung | 2024 | € 111.388,51 | € 0,00 | € -99.214,16 |
| | Vorjahr | € 139.005,27 | € 0,00 | € -80.359,35 |
| Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung | 2024 | € 1.681.649,14 | € 1.429.213,31 | € -1.690.192,37 |
| | Vorjahr | € 2.587.577,52 | € 1.509.112,05 | € -1.584.687,64 |
| Forderungen aus der Betreuungstätigkeit | 2024 | € 1.957.661,94 | € 0,00 | € 0,00 |
| | Vorjahr | € 1.278.364,49 | € 0,00 | € 0,00 |
| Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen | 2024 | € 277.253,94 | € 0,00 | € 0,00 |
| | Vorjahr | € 1.337.032,21 | € 0,00 | € 0,00 |
| Sonstige Forderungen | 2024 | € 3.714.594,48 | € 32.962,98 | € 0,00 |
| | Vorjahr | € 3.039.336,05 | € 32.962,98 | € 0,00 |
| Gesamt | 2024 | € 7.952.343,70 | € 1.462.176,29 | € -1.789.406,53 |
| | Vorjahr | € 8.546.100,58 | € 1.542.075,03 | € -1.665.046,99 |

2.1.3. Aktivierter Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Herstellkosten der selbst erstellten Erwerbshäuser ist im laufenden Geschäftsjahr ein Betrag in Höhe von € 239.252,33 (VJ TE € 117) an Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten.

2.1.4. Eigenkapital

2.1.4.1. Stammkapital

Das Stammkapital der Gesellschaft wird unverändert von folgenden Gesellschaftern gehalten:

| Gesellschafter | Kapital | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
| Gesellschaft zur Förderung ökosozialer und familiengerechter Wohnungen GmbH 1150 Wien, Märzstraße 1 | € 7.290.000,00 | € 7.290.000,00 |
| Volksbank Wien AG 1030 Wien, Dietrichgasse 25 | € 810.000,00 | € 810.000,00 |
| Stammkapital | € 8.100.000,00 | € 8.100.000,00 |

2.1.4.2 Gewinnrücklagen – zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Die Entwicklung der einzelnen Posten sind im Gewinnrücklagenspiegel als Beilage zum Anhang dargestellt.

2.1.5. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen mit € 83.110,65 (VJ TE € 82) Rückstellungen für Prüfungskosten und Rechts- und Beratungskosten, mit € 340.000,00 (VJ TE € 340) Rückstellung für Prozessrisiken und mit € 380.970,00 (VJ TE € 357) Personalkostenrückstellungen und sonstige Rückstellungen.

2.1.6. Verbindlichkeiten

| Aufgliederung | Jahr | laut Bilanz | Restlaufzeit bis 1 Jahr | Restlaufzeit von 2- 5 Jahren | Restlaufzeit von mehr als 5 J. |
|--|-----------------|------------------|-------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Darlehen zur Grundstücks- u. Baukostenfinanzierung | 2024 Vorjahr | € 235.959.103,11 | € 6.481.634,42 | € 25.926.537,68 | € 203.550.931,01 |
| | | € 230.466.325,12 | € 5.536.921,04 | € 22.147.684,16 | € 202.781.719,92 |
| Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber | 2024 Vorjahr | € 50.150.713,67 | € 0,00 | € 0,00 | € 50.150.713,67 |
| | | € 50.234.068,18 | € 0,00 | € 0,00 | € 50.234.068,18 |
| Zwischenkredite | 2024 Vorjahr | € 99.914.720,45 | € 99.914.720,45 | € 0,00 | € 0,00 |
| | | € 67.216.761,49 | € 67.216.761,49 | € 0,00 | € 0,00 |

| | | | | | |
|---|-----------------|--------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| Darlehen sonstiger Art | 2024 Vorjahr | € 1.092.545,96 € 1.193.200,13 | € 102.882,78 € 96.364,53 | € 411.531,12 € 385.458,12 | € 578.132,06 € 711.377,48 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärter | 2024 Vorjahr | € 0,00 € 287.000,00 | € 0,00 € 287.000,00 | € 0,00 € 0,00 | € 0,00 € 0,00 |
| Verbindlichkeiten aus dem Grundstückverkehr | 2024 Vorjahr | € 2.391.440,98 € 2.369.649,99 | € 2.391.440,98 € 2.369.949,99 | € 0,00 € 0,00 | € 0,00 € 0,00 |
| Verbindlichkeiten aus Bauverträgen | 2024 Vorjahr | € 2.478.677,27 € 2.110.010,27 | € 2.183.470,40 € 1.664.358,25 | € 95.206,87 € 445.652,02 | € 0,00 € 0,00 |
| Kauttionen | 2024 Vorjahr | € 11.352,30 € 11.352,30 | € 0,00 € 0,00 | € 11.352,30 € 11.352,30 | € 0,00 € 0,00 |
| Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung | 2024 Vorjahr | € 6.140.794,66 € 5.377.368,11 | € 838.838,79 € 833.983,26 | € 2.897,10 € 2.897,10 | € 5.299.058,77 € 4.540.487,75 |
| Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung | 2024 Vorjahr | € 1.005.980,29 € 1.067.306,55 | € 1.005.980,29 € 1.067.306,55 | € 0,00 € 0,00 | € 0,00 € 0,00 |
| Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit | 2024 Vorjahr | € 98.415,27 € 54.324,36 | € 98.415,27 € 54.324,26 | € 0,00 € 0,00 | € 0,00 € 0,00 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 2024 Vorjahr | € 3.048.436,06 € 11.440,66 | € 3.048.436,06 € 11.440,66 | € 0,00 € 0,00 | € 0,00 € 0,00 |
| Verbindlichkeiten gverbundene Unternehmen | 2024 Vorjahr | € 2.401.893,31 € 0,00 | € 2.401.893,31 € 0,00 | € 0,00 € 0,00 | € 0,00 € 0,00 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 2024 Vorjahr | € 2.690.865,65 € 3.472.787,48 | € 2.690.865,65 € 3.472.787,48 | € 0,00 € 0,00 | € 0,00 € 0,00 |
| Gesamt | 2024 Vorjahr | € 407.384.938,98 € 363.871.894,64 | € 121.158.578,40 € 82.611.197,61 | € 26.647.525,07 € 22.993.043,70 | € 259.578.835,51 € 258.267.653,33 |

In dem Posten Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung sind Aufwendungen in Höhe von € 454.624,98 (VJ TE € 421) enthalten die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

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

| | Art der dinglichen Sicherung | 2024 | 2023 |
|---|------------------------------|------------------|------------------|
| Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung | Pfandrechte | € 235.959.103,11 | € 230.466.325,12 |
| Zwischenkredite | Pfandrechte | € 99.914.720,45 | € 67.216.761,49 |
| Darlehen sonstiger Art | Pfandrechte | € 1.092.545,96 | € 1.193.200,13 |
| Gesamt | | € 336.966.369,52 | € 298.876.286,74 |

2.1.6.1 Haftungsverhältnisse gem. § 199 UGB

Die Haftungsverhältnisse betragen € 4.570.162,69 (VJ T€ 5.145) und betreffen vor allem Haftrücklässe in Höhe von € 1.218.218,68 (VJ T€ 1.714) und die Mautner Markhof Gründe je zur Hälfte mit dem ÖSW in Höhe von € 2.847.570,58 (VJ T€ 2.848). Weiters bestehen noch rein formelle Haftungen in Höhe von € 504.379,43 (VJ T€ 580) für Wohnungseigentumsgemeinschaften, die materiell ohne Gehalt sind.

2.1.6.2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 237 Abs.1 Z 2 UGB

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind, bestehen nicht.

2.1.7. Verpflichtungen aus Nutzungen von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen

Verpflichtungen aus Nutzungen von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen (*Leasingverträge*) bestehen im Wesentlichen für vier PKWs und der Anmietung der Büroräumlichkeiten der WIEBE Wiener Bauträger- und EntwicklungsgesmbH, Wien.

Die Verpflichtungen bestehen in folgendem Ausmaß:

| | 2024 EUR | 2024- 2028 TEUR |
|--|--------------|-----------------------|
| Baurechtszinsen | 580.871,82 | 2.323 |
| davon gegenüber verbundenen Unternehmen | 40.542,12 | 162 |
| Verpflichtungen aus Leasingverträgen | 29.853,00 | 14 |
| Verpflichtungen aus Miet- und Pachtverträgen | 424.089,96 | 1.696 |
| davon gegenüber verbundenen Unternehmen | 424.089,96 | 1.696 |
| Summe | 1.034.814,78 | 4.033 |

2.1.8. Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet.

2.1.9. Treuhandkonten

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt die Gesellschaft über treuhändig gehaltene Bankguthaben in Höhe von € 3.954.763,44 (VJ T€ 2.809).

Davon entfallen € 1.443.348,52 (VJ T€ 1.163) auf die Veranlagung von Rücklagen gemäß § 31 WEG 2002 für verwaltete Eigentümergemeinschaften.

Im Rahmen der Änderung der Bestimmungen des WGG über die Entgegennahme von Kautionen wurden die meisten Kautionen von Wohnungsmietern auf eigene Konten übertragen. Da diese Konten treuhändig für die Wohnungsmieter geführt werden und der Familienwohnbau nicht zur Verfügung stehen, werden die Bankkonten nicht in der Bilanz ausgewiesen und die in gleicher Höhe bestehenden Verbindlichkeiten in Höhe von € 943.521,61 (VJ T€ 916) nicht in der Bilanz ausgewiesen.

2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

2.2.1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse werden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet, wobei die Umsätze in folgenden Bereichen erzielt wurden:

| | 2024 in € | 2023 in T€ |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| aus dem Bereich der Vermietung | 24.621.788,71 | 22.806.831,78 |
| aus dem Verkauf von Wohnungen | 14.114.458,56 | 13.934.817,69 |
| aus der Betreuungstätigkeit | 2.512.052,26 | 2.952.172,79 |
| sonstige und übrige Umsatzerlöse | 468.822,76 | 280.301,29 |
| | <u>41.717.122,29</u> | <u>39.974.123,55</u> |

2.2.2. Personalaufwand

Im Posten Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse sind Abfertigungsaufwendungen in Höhe von € 42.000,00 (VJ T€ 12) enthalten. Der Rest betrifft Leistungen an die betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse.

2.2.3. sonstiger Verwaltungsaufwand – Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Im sonstigen Verwaltungsaufwand ist das auf das Geschäftsjahr entfallende Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung enthalten. Dieses betrug für die Prüfung 2023 € 80.962,33 (VJ T€ 77). Dieses Honorar wurde nicht an den Abschlussprüfer sondern an den Revisionsverband, bei dem der Abschlussprüfer angestellt ist, geleistet. Vom Abschlussprüfer wurden sonst keine Leistungen bezogen. Neben dem Honorar für die Abschlussprüfung wurden im Geschäftsjahr € 16.337,84 (VJ T€ 15) an den Revisionsverband geleistet, diese betreffen überwiegend den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag). Weiters wurden € 1.338,00 (VJ T€ 2) an Seminarkosten geleistet. Honorare für andere Bestätigungsleistungen und Steuerberatungsleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

2.2.4. Erträge aus Beteiligungen

Die Ausweisung in Höhe von € 208.805,25 (VJ T€ 215) betrifft im Geschäftsjahr ausschließlich verbundene Unternehmen.

2.2.5. Jahresgewinn nach Rücklagenverwendung für Mehr- und Mindertilgungen

Wie im Punkt 1.7. dargestellt ergibt sich der Jahresgewinn für die Familienwohnbau als gemeinnütziges Unternehmen nach Berücksichtigung der zweckgebundenen Rücklagenverwendung für Mehr- und Mindertilgungen wie folgt:

| | 2024 in € | 2023 in T€ |
|--|----------------------------|---------------------|
| Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss | 4.657.499,77 | 3.648 |
| Berücksichtigung der zweckgebundenen Rücklagen | <u>-754.114,99</u> | <u>-2.135</u> |
| Jahresgewinn | <u>3.903.384,78</u> | <u>1.513</u> |

3. SONSTIGE ANGABEN

3.1. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Geschäftsführer:

Prokuristen:

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Mitglieder des Aufsichtsrates tätig:

Für das Geschäftsjahr 2024 wurden Aufsichtsratsvergütungen von € 64.500,00 (VJ T€ 71) ausbezahlt.

Der Aufsichtsrat ist im Jahr 2024 zu vier Sitzungen am 20.03., am 05.06., am 18.09. und am 04.12.2024 zusammengetreten, bei denen er sich über die Ordnungsmäßigkeit und Zweckmäßigkeit des Geschäftsbetriebes informiert, die erforderlichen Kontrollen durchgeführt und die notwendigen Beschlüsse gefasst hat.

Mit Beschluss der Generalversammlung vom 18.09.2024 wurden die bestehenden Aufsichtsräte auf die gesetzlich höchst mögliche Dauer wieder bestellt.

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer betrug insgesamt 53 (Vorjahr: 49), davon 53 Angestellte (Vorjahr 48) und 0 Arbeiter (Vorjahr: 1).

Bezüglich der Bezüge gemäß § 239 Abs. 1 Z. 3 und 4 UGB werden die Befreiungsbestimmung gem. § 242 Abs. 4 UGB in Anspruch genommen.

3.2. Angaben zum Mutterunternehmen und zur Einbeziehung in einen Konzernabschluss gem. § 237 Z.12 UGB

Die Gesellschaft steht mit der Gesellschaft zur Förderung ökosozialer und familiengerechter Wohnungen Ges.m.b.H. und deren verbundenen Unternehmen in einem Konzernverhältnis. Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der Gesellschaft zur Förderung ökosozialer und familiengerechter Wohnungen Ges.m.b.H. einbezogen und gehört somit deren Vollkonsolidierungskreis an. Außer diesem Konzernabschluss wird kein weiterer Teilkonzernabschluss erstellt. Der Konzernabschluss ist am Firmensitz der Gesellschaft zur Förderung ökosozialer und familiengerechter Wohnungen Ges.m.b.H., Handelsgericht Wien FN 666406g hinterlegt.

3.3. Vorschlag zur Verwendung des Ergebnisses gem. § 238 Z.9 UGB

Die Geschäftsführung schlägt vor den Bilanzgewinn zum 31.12.2024 in Höhe von € 5.764.735,30 wie folgt zu verwenden:

| | | |
|--|---|--------------|
| Dividendenausschüttung (3,5% von 100.000,00) | € | 3.500,00 |
| Zuweisung zur freien Rücklage | € | 3.000.000,00 |
| Vortrag auf neue Rechnung | € | 2.761.235,30 |

3.4. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag hat es keine Ereignisse gegeben, welche einen wesentlichen Einfluss auf die Gewinn- oder Verlustrechnung oder auf die Bilanz gehabt hätten.

3.5. Geschäfte mit nahestehenden Personen

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine gem. § 238 Abs. 1 Ziffer 12 UGB wesentlichen Geschäfte der Gesellschaft mit nahestehenden Personen, die für die Beurteilung der Finanzlage der Gesellschaft notwendig sind oder unter marktunüblichen Bedingungen abgeschlossen.

Wien, am 30.05.2025

Anlagenpiegel gem § 226 Abs 1 UGB

| Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | | | | | | | | | | | | kumulierte Abschreibungen | | | | | Rambobuchwerte | |
|---|-------------------------------|----------------|------------------------|-------------------------|----------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------|-------------------------|----------------|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--|--|--|--|----------------|--|
| | Stand am 01.01.2024 EUR | Zugänge EUR | davon Zinsen EUR | Um- buchungen EUR | Abgänge EUR | Stand am 31.12.2024 EUR | Stand am 01.01.2024 EUR | Zugänge EUR | Um- buchungen EUR | Abgänge EUR | Abschreibungen (+) (Zuschreibungen (-)) EUR | Stand am 31.12.2024 EUR | Buchwert 31.12.2023 EUR | Buchwert 31.12.2024 EUR | | | | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. Bestandsrechte und ähnliche Rechte | 328.085,95 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 328.085,95 | 264.666,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 11.993,57 | 276.660,07 | 61.419,45 | 51.425,88 | | | | | | |
| | 328.085,95 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 328.085,95 | 264.666,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 11.993,57 | 276.660,07 | 61.419,45 | 51.425,88 | | | | | | |
| II. Sachanlagen: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte; | 4.784.607,96 | 207.353,97 | 0,00 | -4.991.961,93 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 4.784.607,96 | 0,00 | | | | | | |
| 2. Wohngebäude; | 217.255.947,21 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 217.255.947,21 | 24.136.360,66 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.185.282,95 | 16.331.643,61 | 199.119.586,55 | 190.984.303,60 | | | | | | |
| 3. unternehmenseigenes Mitigentum; | 127.569.987,29 | 985.884,53 | 0,00 | 0,00 | 5.178.082,47 | 123.377.789,35 | 14.722.932,49 | 0,00 | 0,00 | 761.996,13 | 1.100.584,03 | 15.061.580,39 | 112.847.054,80 | 108.316.208,96 | | | | | | |
| 4. nicht abgerechnete Bauten; | 57.115.019,53 | 3.836.161,63 | 253.325,02 | 7.002.033,61 | 0,00 | 67.953.234,77 | 552.755,02 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 456.788,72 | 1.009.543,74 | 56.562.264,51 | 66.943.691,05 | | | | | | |
| 5. Bauverbereitungsflächen; | 1.151.608,02 | 856.483,86 | 0,00 | -2.010.091,64 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.151.608,02 | 0,00 | | | | | | |
| 6. Betriebs- und Geschäftsausstattung; | 1.198.705,36 | 29.500,43 | 0,00 | 0,00 | 102.752,83 | 1.125.452,96 | 753.937,18 | 0,00 | 0,00 | 102.752,81 | 91.643,39 | 742.827,76 | 444.768,18 | 382.625,20 | | | | | | |
| 7. sonstige Sachanlagen; | 4.338.335,75 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 4.338.335,75 | 3.048,14 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.048,14 | 4.335.287,61 | 4.335.287,61 | | | | | | |
| 8. Geringwertige Vermögensgegenstände | 0,00 | 3.596,33 | 0,00 | 0,00 | 3.596,33 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.596,33 | 3.596,33 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | | | |
| | 419.414.211,12 | 5.920.980,55 | 253.325,02 | 0,00 | 5.284.431,63 | 419.050.760,04 | 40.169.033,49 | 0,00 | 0,00 | 868.285,27 | 3.837.895,42 | 43.138.643,64 | 373.255.177,61 | 370.912.116,40 | | | | | | |
| III. Finanzanlagen: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen; | 3.270.694,37 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.270.694,37 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.270.694,37 | 3.270.694,37 | | | | | | |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen; | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | | | |
| 3. Beteiligungen; | 241.073,23 | 158.826,47 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 399.899,70 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 241.073,23 | 399.899,70 | | | | | | |
| 4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens; | 11.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 11.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 11.000,00 | 11.000,00 | | | | | | |
| 5. sonstige Ausleihungen | 0,00 | 975.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 975.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 975.000,00 | | | | | | |
| | 3.522.767,60 | 1.133.826,47 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 4.656.594,07 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.522.767,60 | 4.656.594,07 | | | | | | |
| Gesamtsumme | 417.265.064,67 | 7.054.807,02 | 253.325,02 | 0,00 | 5.284.431,63 | 419.050.440,06 | 40.411.609,99 | 0,00 | 0,00 | 868.285,27 | 3.840.888,99 | 43.418.303,72 | 376.831.364,68 | 375.820.116,35 | | | | | | |

Gewinnrücklagenpiegel gemäß § 10 Abs 6 WGG iVm § 222 Abs 2 UGB

| Posten | Stand 01.01.2024 | | erfolgsneutrale Umbuchungen | Zwischensumme | Zuweisung zweckgebundene | | Auflösung zweckgebundene | | | | Summe Rücklagenbewegungen | erfolgswirksame Bewegungen außerhalb der zweck- | Stand 31.12.2024 |
|--|------------------|-----|-----------------------------|-----------------|--|--------------------------|--------------------------|-----------------------|-------|-------------------------------|---------------------------|---|------------------|
| | | | | | Zuweisung Mehrtilgung | Auflösung Minder tilgung | Zuweisung Minder tilgung | Auflösung Mehrtilgung | | Auflösung abgegangene Anlagen | | | |
| Gewinnrücklagen | | | | | | | | | | | | | |
| 1. gesetzliche | +4.050.000,00 | | +0,00 | +4.050.000,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +4.050.000,00 |
| Vorjahr | +4.050.000,00 | | +0,00 | +4.050.000,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +4.050.000,00 |
| 2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung: (+) Mehrtilgung/(-) Minder tilgung | | | | | | | | | | | | | |
| Mehrtilgung | +49.408.801,81 | | +0,00 | +49.408.801,81 | +2.374.080,57 | +0,00 | +0,00 | -543.966,91 | | -848.269,75 | +981.843,91 | +0,00 | +50.390.645,72 |
| Vorjahr | +47.037.474,46 | | +0,00 | +47.037.474,46 | +3.193.631,50 | +0,00 | +0,00 | -382.178,07 | | -439.780,42 | +2.371.873,01 | +0,00 | +49.408.147,47 |
| Minder tilgung | -277.880,08 | | +0,00 | -277.880,08 | +0,00 | +5.978,35 | -233.666,97 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | -227.688,62 | +0,00 | -505.568,70 |
| Vorjahr | -41.787,47 | | +0,00 | -41.787,47 | +0,00 | +7.366,67 | -243.459,28 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | -238.092,61 | +0,00 | -277.880,08 |
| Mehrverwohnung | +7.842,03 | (1) | +0,00 | +7.842,03 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | -40,30 | -40,30 | +0,00 | +7.801,73 |
| Vorjahr | +7.843,06 | (1) | +0,00 | +7.843,06 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | -346,69 | -346,69 | +0,00 | +7.496,37 |
| Zwischensumme Pt 2. | +49.138.763,76 | | +0,00 | +49.138.763,76 | +2.374.080,57 | +5.978,35 | -233.666,97 | -543.966,91 | | -848.310,05 | +754.114,99 | +0,00 | +49.892.878,75 |
| Vorjahr | +47.003.530,05 | | +0,00 | +47.003.530,05 | +3.193.631,50 | +7.366,67 | -243.459,28 | -382.178,07 | | -440.127,11 | +2.135.233,71 | +0,00 | +40.138.763,76 |
| 3. satzungsmäßige | +0,00 | | +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 | +0,00 |
| 4. andere | +53.000.000,00 | (2) | +0,00 | +53.000.000,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +3.000.000,00 | +56.000.000,00 |
| Vorjahr | +43.000.000,00 | (2) | +0,00 | +43.000.000,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +10.000.000,00 | +53.000.000,00 |
| Summe Gewinnrücklagen | +106.188.763,76 | (3) | +0,00 | +106.188.763,76 | +2.374.080,57 | +5.978,35 | -233.666,97 | -543.966,91 | | -848.310,05 | +754.114,99 | +3.000.000,00 | +109.942.878,75 |
| Vorjahr | +94.053.530,05 | | +0,00 | +94.053.530,05 | +3.193.631,50 | +7.366,67 | -243.459,28 | -382.178,07 | | -440.127,11 | +2.135.233,71 | +10.000.000,00 | +106.188.763,76 |
| | | | | | Zuweisung (-) / Auflösung (+) Gewinnrücklagen laut Gewinn- und Verlustrechnung | | | | | | Vorjahr | | |
| | | | | | | | | | | | +754.114,99 | +3.000.000,00 | +3.754.114,99 |
| | | | | | | | | | | | +2.135.233,71 | +10.000.000,00 | +12.135.233,71 |
| Bilanzgewinn | +4.864.850,52 | (2) | -3.500,00 | +4.861.350,52 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +903.384,78 | +5.764.735,30 |
| Vorjahr | +13.355.663,24 | | -3.500,00 | +13.352.163,24 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | -8.487.342,72 | +4.864.850,52 |

(1) Bewertungsreserve nach WRN 2001: jährliche Auflösung in Höhe von 1 %/Minder verwohnung

(2) Zuweisung Bilanzgewinn Vorjahr

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Ich habe den Jahresabschluss der Familienwohnbau gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H, 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 Gesellschaft 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 Gesellschaft 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 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.

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

Wien, 17.09.2025