

---

**AUSZUG gemäß § 28 Abs 8 WGG**

---

aus dem **Prüfungsbericht Nr. 12.718 vom 28.08.2025**  
über die regelmäßige gesetzliche Prüfung  
des Geschäftsjahres 2024 der

**"GSG"**

**Gesellschaft für Stadtentwicklung und Stadterneuerung**  
**Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.**

**Lindengasse 16**  
**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):		2.867
4. Fertigstellungen im letztgeprüften Jahr und den beiden vorangegangenen Jahren (in Wohnungen):		
	2022	101
	2023	0
	2024	0
5. Eigenkapitalanteil gemäß § 7 Abs 6 WGG (Reservekapital):		0,00

(Verbandsdirektor)

(Vorsitzender  
des Revisionsvorstandes)Anlagen:Jahresabschluss zum 31.12.2024 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)  
Bestätigungsvermerk

Corporate Governance Bericht gemäß § 2b GRVO



## **Corporate Governance-Bericht der „GSG“ Gesellschaft für Stadtentwicklung und Stadterneuerung Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H. für das Geschäftsjahr 2024**

(Stand per 31.12.2024)

Mit Beschluss der Delegiertenversammlung des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen-Revisionsverband vom 03.12.2020 ist ein Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen über die Grundsätze nachhaltiger und verantwortungsvoller Unternehmensführung etabliert worden und ist dieser auf der Homepage des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband ([www.gbv.at](http://www.gbv.at)) veröffentlicht. Der GBV-CGK hat durch freiwillige Selbstbindung, für die GSG Geltung erlangt (Beschluss Aufsichtsrat vom 19.03.2021).

Dem entsprechenden Kodex wurde entsprochen, wobei insbesondere im Bereich Strategisches Controlling die Abstimmung des Zielbildes mit dem Aufsichtsrat erfolgte.

### **Angabe des wirtschaftlichen Eigentümers**

#### Direkte wirtschaftliche Eigentümer:

„Österreichisches Siedlungswerk“ Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft,  
1080 Wien, Feldgasse 6-8  
ÖSW – Öko Soziales Wohnen Wohnungsbesitzges.m.b.H.  
1080 Wien, Feldgasse 6-8

#### Indirekter wirtschaftlicher Eigentümer:

Es liegen keine Treuhandverhältnisse vor.

### **Zusammensetzung des Aufsichtsrates**

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben im Jahr 2024 Vergütungen in der Höhe von € 16.800,00 erhalten.

## **Zusammensetzung der Geschäftsführung**

Kompetenzverteilung zwischen der Geschäftsführung:

hat im Jahr 2024 folgende Tätigkeiten als Geschäftsführer/Vorstand oder Aufsichtsrat in anderen Unternehmen ausgeübt:

- Donau-City-Wohnbau AG (Vorstand)
- Donau-City Betriebsführungsgesellschaft mbH (Geschäftsführer)
- ÖSG Stadtentwicklungs- u. Wohnbaumanagementges.m.b.H (Geschäftsführer)
- Kabelwerk Bauträger GmbH (Aufsichtsrat)

## **Maßnahmen zur Förderung von Frauen**

Der Frauenanteil im Unternehmen beträgt:

im Aufsichtsrat	0,0%
in der Geschäftsführung	50,0%
in leitenden Positionen	75,0%

Der Gesamtanteil an weiblichen Mitarbeitern liegt bei 91,67 %. Eine weibliche Führungskraft besitzt Prokura. Die Abteilungen Hausverwaltung, Rechnungswesen sowie der Vertrieb werden von weiblichen Mitarbeitern geleitet.

Die „GSG“ legt großen Wert auf die Vereinbarkeit von Privat-, Familienleben und Beruf. Hierbei trachtet die „GSG“ danach – gleich wie bei Stellenausschreibungen und -nachbesetzungen – Entscheidungen nach sachlichen Gesichtspunkten, ungeachtet von Geschlecht, Ethnie oder religiösem Bekenntnis zu treffen.

Wien, am

18.3.2025





**JAHRESABSCHLUSS 2024  
UND  
LAGEBERICHT 2024**

**der**

**„GSG“**

**Gesellschaft für Stadtentwicklung und Stadterneuerung**

**Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.**

**1070 Wien, Lindengasse 16**

**FN 88805x**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I. BILANZ</b>	
1. Aktiva	1
2. Passiva	1
<b>II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b>	2
<b>III. ANHANG</b>	3
1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	4 - 6
2. Erläuterungen der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	7 - 9
3. Sonstige Angaben	10
4. Nachtragsbericht	10
5. Ergebnisverwendung	11
Erläuterungen zum Anhang	11 a - d
<b>IV. LAGEBERICHT</b>	12 - 17

**AKTIVA**

**BILANZ zum 31.12.2024**

**PASSIVA**

	Stand zum Ende des Ge- schäftsjahres	Stand zum Ende des vorange- gangenen Ge- schäftsjahres
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. <u>Sachanlagen</u>		
1. unbebaute Grundstücke	2.353.881,10	2.353.881,10
2. Wohngebäude	48.652.183,30	31.398.032,83
3. unternehmenseigenes Miteigentum	112.930.907,81	115.800.693,02
4. nicht abgerechnete Bauten	42.063.902,76	52.705.064,12
5. Bauvorbereitungskosten	93.765,88	93.765,88
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	50.579,91	20.367,67
7. sonstige Sachanlagen	1.000,00	1.000,00
Summe Sachanlagen	206.146.220,76	202.372.804,62
Finanzanlagen		
II. 1. Anteile an verbundenen Unternehmen	200.000,00	200.000,00
2. Beteiligungen	2.150.271,80	2.150.271,80
Summe Finanzanlagen	2.350.271,80	2.350.271,80
Summe Anlagevermögen	208.496.492,56	204.723.076,42
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. <u>Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen</u>		
1. unbebaute Verkaufsgrundstücke	304.017,67	304.017,67
2. Bauvorbereitungskosten	2.799,40	2.799,40
Summe Sachanlagen	306.817,07	306.817,07
II. <u>Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	0,00	5.264,20
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	90.992,05	76.754,72
davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	1.068,10	534,05
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	61.830,42	133.755,46
davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	12.022,06	24.370,34
4. Forderungen a.d.Betreuungstätigkeit	114.298,47	74.614,81
5. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	666.672,66	310.988,04
davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	0,00	0,00
Summe Forderungen und Verrechnungen	933.793,60	601.377,23
III. <u>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</u>	34.202.635,87	35.278.305,49
Summe Umlaufvermögen	35.443.246,54	36.186.499,79
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
1. Sonderposten gem. § 39 Abs. 28 WGG	1.524.765,54	1.544.794,50
2. übrige	3.580,11	3.426,78
Summe Rechnungsabgrenzungsposten	1.528.355,65	1.548.221,28
	<b>245.468.094,75</b>	<b>242.457.797,49</b>

	Stand zum Ende des Ge- schäftsjahres	Stand zum Ende des vorange- gangenen Ge- schäftsjahres
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. <u>eingefordertes Stammkapital</u>	36.336,42	36.336,42
II. <u>Gewinnrücklagen</u>		
1. gesetzliche Rücklagen	18.168,21	18.168,21
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	62.907.179,72	63.991.146,40
3. andere Rücklage	84.025.598,10	79.699.411,44
Summe Gewinnrücklagen	146.950.946,03	143.708.726,05
III. <u>Bilanzgewinn</u>	6.989.128,07	4.327.458,42
Summe Eigenkapital	153.976.410,52	148.072.520,89
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	417.496,07	376.423,08
2. Rückstellungen für Bautätigkeit	241.557,01	251.933,45
3. Sonstige Rückstellungen	235.320,04	165.797,41
Summe Rückstellungen	894.373,12	794.153,94
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	31.129.752,71	34.767.946,02
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	893.860,14	1.541.420,05
davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	30.235.892,57	33.226.525,97
2. Finanzierungsbeiträge d. Wohnungswerber	42.277.475,91	43.127.826,09
davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	42.277.475,91	43.127.826,09
3. Darlehen sonstiger Art	102.913,88	117.274,15
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	10.766,57	3.593,70
davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	92.147,31	113.680,45
4. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	1.559,20	555.034,66
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	1.559,20	555.034,66
5. Kautionen	25.359,14	24.427,35
davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	25.359,14	24.427,35
6. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	16.503.404,18	14.319.606,63
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	194.646,22	310.579,82
davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	16.308.757,96	14.009.026,81
7. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	203.045,38	89.264,18
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	199.823,32	86.042,12
davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	3.222,06	3.222,06
8. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	33.079,38	127.675,76
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	33.079,38	127.675,76
9. sonstige Verbindlichkeiten	320.721,33	462.067,82
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	320.721,33	462.067,82
davon Steuern	39.057,99	103.569,23
davon im Rahmen d. sozialen Sicherheit	20.632,51	16.267,53
Summe Verbindlichkeiten	90.597.311,11	93.591.122,66
Summe Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	1.654.456,16	3.086.413,93
Summe Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	88.942.854,95	90.504.708,73
	<b>245.468.094,75</b>	<b>242.457.797,49</b>

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

	2024	2023
1. <u>Umsatzerlöse</u>		
a) Mieten	14.831.203,85	14.702.233,13
b) Verwohnung der Finanzierungsbeiträge	516.644,68	519.510,90
c) aus der Betreuungstätigkeit	844.468,79	799.311,61
d) aus sonstigen Betriebsleistungen	38.914,80	5.099,05
e) aus dem Verkauf von Grundstücken	3.992.084,03	39.597,00
<i>davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des</i>	3.992.084,03	39.597,00
<i>Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum</i>		
f) übrige	15.855,58	17.078,10
Summe Umsatzerlöse	20.239.171,73	16.082.829,79
2. <u>Aktiviert Eigenleistungen</u>	493.049,94	541.873,43
3. <u>Sonstige betriebliche Erträge</u>		
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen	11.000,00	10.188,00
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.486,70	185.075,01
c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	403.204,55	795.328,05
d) übrige	2.113,44	1.504,16
Summe Sonstige betriebliche Erträge	418.804,69	992.095,22
4. <u>Verrechenbare Kapitalkosten</u>	-1.268.275,89	-1.293.847,67
5. <u>Instandhaltungskosten</u>	-2.427.123,53	-2.486.780,87
6. <u>Personalaufwand</u>		
a) Gehälter	-562.748,32	-573.476,20
b) soziale Aufwendungen	-260.014,76	-291.623,48
<i>davon</i>		
aa) Aufwendungen für Abfertigungen und		
Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-46.777,78	-76.421,69
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene		
Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige		
Abgaben und Pflichtbeiträge	-180.329,28	-185.707,83
c) Kosten der Organe	-384.689,73	-322.225,73
Summe Personalaufwand	-1.207.452,81	-1.187.325,41
7. <u>Abschreibungen auf Sachanlagen</u>	-2.382.459,94	-2.345.661,17
8. <u>Betriebskosten</u>	-3.383.363,27	-3.597.212,52
9. <u>Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken</u>	-1.793.197,04	0,00
<i>davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des</i>	-1.793.197,04	0,00
<i>Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum</i>		
10. <u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>		
a) Aufwendung a.d. Verrechnung Hausbewirtschaftung	-2.895.246,25	-2.486.857,79
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-747.370,69	-615.216,13
c) übrige	-33.122,66	-34.363,19
Summe Sonstige Aufwendungen	-3.675.739,60	-3.136.437,11
11. <u>Zwischensumme (1-10)</u>	5.013.414,28	3.569.533,69
12. <u>Erträge aus Beteiligungen</u>	3.071,25	3.071,25
13. <u>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>	889.175,86	580.432,27
14. <u>Zwischensumme (12-13)</u>	892.247,11	583.503,52
15. <u>Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme 11+14)</u>	5.905.661,39	4.153.037,21
16. <u>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</u>	-500,00	-1.750,00
17. <u>Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuß</u>	5.905.161,39	4.151.287,21
18. <u>Auflösung von Gewinnrücklagen</u>	1.083.966,68	176.171,21
19. <u>Bilanzgewinn</u>	6.989.128,07	4.327.458,42

Anhang zum  
Jahresabschluss 2024  
der  
„GSG“  
Gesellschaft für Stadtentwicklung und Stadterneuerung  
Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.  
1070 Wien, Lindengasse 16  
FN 88805x

## 1. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

### 1.1. Allgemeine Grundsätze

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

Die Gliederung der Bilanz erfolgt - abweichend von dem in § 224 UGB und die Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt - abweichend von dem in § 231 UGB vorgesehenen Schema, unter Berücksichtigung an die für gemeinnützige Bauvereinigungen geltende Gliederung in Anlage A und B zu § 1 Bilanzgliederungsverordnung (BGVO).

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

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.

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

### 1.2. Anlagevermögen

#### 1.2.1. Sachanlagevermögen

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

Im Rahmen der Herstellungskosten der Baulichkeiten werden grundsätzlich Fremdmittelzinsen 2024: € 0,00 (2023: € 0,00) und ähnliche Aufwendungen aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen.



Für die planmäßigen Abschreibungen der Bauten wurde generell die lineare Abschreibungsmethode gewählt. Die Baulichkeiten werden mit 1 % p.a. bzw. auf Baurechtsdauer abgeschrieben.

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

Nicht rückzahlbare Zuschüsse für Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivposten ausgewiesen.

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

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

### **1.3. Finanzanlagen**

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

### **1.4. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen**

Die Bewertung der unbebauten Verkaufsgrundstücke und Bauvorbereitungskosten für Erwerbshäuser erfolgte zu Anschaffungs- bzw. Herstellkosten.

### **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**

Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen vor allem die Indexierung der Finanzierungsbeiträge zum 31.12.2000 (Sonderposten gemäß § 39 Abs. 28 WGG). Dieser Rechnungsabgrenzungsposten hat den Charakter einer gesetzlich angeordneten Bilanzierungshilfe und wird grundsätzlich mit 1 % p.a. des zum 31.12.2000 erfassten Aufwertungsbetrages (analog zu den entsprechenden Finanzierungsbeiträgen) aufgelöst.

### **1.7. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung**

Die Differenz zwischen der Abschreibung der Baukosten und der Tilgung der Baudarlehen wurde in die zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung zugeführt bzw. entnommen. Ebenso wurde die Differenz zwischen der Abschreibung und der Verwohung der Baukostenfinanzierungsbeiträge gegen zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung auflösend gebucht, soweit eine solche bestand. Die Auflösung der Mehrtilgung für vollständig auf Eigenmittel umfinanzierte Objekte erfolgt linear über die Restnutzungsdauer.

## **1.8. Rückstellungen**

Rückstellungen sind mit dem Erfüllungsbetrag aufgrund bestmöglicher Schätzung angesetzt.

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

Die Abfertigungsrückstellungen wurden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3,24 % (Vorjahr: 3,21 %) und einem Gehaltstrend von 4,39 % (Vorjahr: 3,08 %) ermittelt. Als Pensionsalter wurde das frühestmögliche Anfallsalter für die Alterspension gemäß dem Pensionsharmonisierungsgesetz unter Berücksichtigung der Übergangsregelungen der Berechnung zugrunde gelegt. Ein Fluktuationsabschlag wurde nicht berücksichtigt.

Berechnungsgrundlagen sind die aktuellen österreichischen Rechnungsgrundlagen AVÖ 2018P.

## **1.9. Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verwohung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird mit 1 % p.a. vorgenommen. Bei den Baukostenfinanzierungsbeiträgen wird die Differenz zur höheren planmäßigen Abschreibung durch Auflösung der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung gedeckt, soweit eine solche aus Vorjahren besteht. Andernfalls bleibt sie verlustwirksam. Die Verwohung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen.

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

Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden grundsätzlich 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, die enthaltenen Grundwerte und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind im Anlagenspiegel als Beilage zum Anhang dargestellt.

##### **2.1.1.2. Mietwohnungen mit Kaufoption**

Im Anlagevermögen (Posten „Wohngebäude“, „unternehmenseigenes Miteigentum“ und „nicht abgerechnete Bauten“) sind insgesamt 1.109 (Vorjahr: 1.122) Mietwohnungen mit Kaufoption gemäß § 15c WGG mit einem Buchwert von insgesamt € 105.0 Mio. (Vorjahr: € 108.0 Mio.) enthalten. Bei diesen Wohnungen können die Mieter nach Ablauf von 5 bzw. 10 Jahren einen Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum stellen.

##### **2.1.1.3. Beteiligungen**

Name	Sitz	Anteile in %	Eigenkapital in €	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag in €	Geschäfts- jahr
„ÖSG“ Stadtentwicklungs- und Wohnbaumanagement- gesellschaft m.b.H.	Wien	50,00	€ 11.473.020,25	€ 331.985,17	2024
Donau-City – Wohnbau AG Gemeinnützige Aktiengesellschaft	Wien	11,70	€ 80.798.242,15	€ 2.750.616,66	2024
kabelwerk bauträger gmbH	Wien	12,50	€ 41.464.597,91	€ 3.114.396,39	2024
Erste ÖSW Wohnbauträger GmbH	Wien	14,26	€ 17.769.695,55	€ 764.894,59	2023
Geschäftsanteile Raiffeisenbank € 21,80	Wien				

## **2.1.2. Umlaufvermögen**

### **2.1.2.1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Aufgliederung ist dem beiliegenden Forderungsspiegel zu entnehmen.

## **2.1.3. Eigenkapital**

### **2.1.3.1. Pflichtangabe bei Konzernunternehmen**

Die „GSG“ ist ein Konzernunternehmen der „ÖSW“ Österreichisches Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft mit Sitz in 1080 Wien, Feldgasse 6-8, FN 112897a. Der Konzernabschluss des Mutterunternehmens wird auf der Elektronischen Verlautbarungs- und Informationsplattform des Bundes (EVI) verlautbart.

### **2.1.4. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung**

Die Aufgliederung ist dem beiliegenden Gewinnrücklagenspiegel zu entnehmen.

### **2.1.5. Rückstellungen**

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen mit € 417.496,07 (Vorjahr: € 376.423,08) die Abfertigungsrückstellungen und mit € 141.557,01 (Vorjahr: € 151.933,45) die Rückstellungen für Wohngebäude.

#### **2.1.5.1. Steuerabgrenzungen**

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

### **2.1.6. Verbindlichkeiten**

Die Aufgliederung ist dem beiliegenden Verbindlichkeitspiegel zu entnehmen.

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind, bestehen nicht. Verpflichtungen aus Nutzungen von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen bestehen für Kopierer und EDV-Betreuung in folgendem Ausmaß: Verpflichtungen des folgenden Geschäftsjahres € 70.550,13 (Gesamtbetrag der Verpflichtungen für die folgenden 5 Geschäftsjahre: € 352.750,65).

Die Service- und Wartungsverträge wurden auf 5 Jahre bzw. auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Die Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen betreffen Baurechte und betragen für das folgende Geschäftsjahr rund € 497.000,00 (Vorjahr: € 493.000,00). Gesamtbeitrag der Verpflichtungen für die folgenden 5 Geschäftsjahre: € 2.487.000,00 (Vorjahr: € 2.466.000,00).

### **2.1.7. Geschäfte der Gesellschaft mit nahestehenden Unternehmen und Personen zu marktüblichen Konditionen wurden nicht getätigt**

### **2.1.8. Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet**

### **2.1.9. Treuhandkonten**

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt die „GSG“ über treuhändig gehaltene Bankguthaben in Höhe von € 5.408.278,84 (Vorjahr: € 4.569.265,13). Davon entfallen € 5.029.905,29 (Vorjahr: € 4.199.542,44) auf die Veranlagung von Rücklagen gemäß § 31 WEG 2002 für verwaltete Eigentümergemeinschaften.

## **2.2. 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>16.178.087,70</b>	15.957.259,99
Bautätigkeit	<b>69.000,00</b>	85.972,80
Grundstücksverkehr	<b>3.992.084,03</b>	39.597,00
<b>Gesamt</b>	<b>20.239.171,73</b>	16.082.829,79

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

Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

### **2.2.1. Aufwendungen für Abfertigungen**

Im Sub-Posten Aufwendungen für Abfertigungen ist im Berichtsjahr der Saldo aus Abfertigungsaufwendungen von insgesamt € 41.072,99 (Vorjahr: € 70.701,72) enthalten. Der Rest betrifft Leistungen an die betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse.

### **2.2.2. Auflösung und Zuweisung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung**

Siehe hierzu Tabelle unter Kapitel 2.1.4.

### **2.2.3. Aufwendungen für den Abschlussprüfer**

Das auf das Geschäftsjahr entfallende Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung beträgt laut Rückstellung € 37.000,00 (Vorjahr: € 37.000,00). 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 € 17.577,23 (Vorjahr: € 16.583,97) an den Revisionsverband geleistet, diese betreffen überwiegend den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag). Honorare für andere Bestätigungsleistungen oder Steuerberaterleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

### 3. SONSTIGE ANGABEN

#### 3.1. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr oblag die Geschäftsführung dem Geschäftsführer

Von § 242 Abs. 4 UGB wurde Gebrauch gemacht.

An Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates wurden keine Vorschüsse und Kredite gewährt.

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

An Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen iHv. insgesamt € 16.800,00 (Vorjahr: € 17.986,30) bezahlt.

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

	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
Angestellte	<b>12</b>	<b>11</b>
gesamt	<b>12</b>	<b>11</b>

Die Aufwendungen für Abfertigungen betragen € **41.415,96** (Vorjahr: € 70.701,72), es wurde von § 242 Abs. 4 UGB Gebrauch gemacht.

### 4. Nachtragsbericht

#### 4.1. Wesentliche Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

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

## **5. Ergebnisverwendung**

### **5.1. Vorschlag für die Gewinnverteilung**

Die Geschäftsführung schlägt vor, den ausgewiesenen Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2024 in Höhe von € 6.989.128,07 wie nachstehend zu verwenden:

Gewinnausschüttung gem. § 10 WGG an:

„Österreichisches Siedlungswerk“ Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft  
in der Höhe von € 1.259,05

ÖSW – Öko Soziales Wohnen Wohnungsbesitzges.m.b.H.  
in der Höhe von € 12,71

und den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von € 6.987.856,31 zur Gänze der freien Rücklage zuzuführen.

Wien, 26. Mai 2025

"GSG" Gesellschaft für Stadtent-  
wicklung und Stadterneuerung  
Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.



# Entwicklung des Anlagevermögens

Anlagespiegel gem. § 226 Abs. 1 UGB

Anlageposition	Anschaffungs- und Herstellungskosten						kumulierte Abschreibungen						Nettobuchwerte	
	Stand am 1.1.2024 EUR	Zugänge EUR	davon Zinsen EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2024 EUR	Stand am 1.1.2024 EUR	Zugänge EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge EUR	Abschreibungen (+) (Zuschreibungen (-)) EUR	Stand am 31.12.2024 EUR	Buchwert 31.12.2024 EUR	Buchwert 1.1.2024 EUR
I. Sachanlagen														
1. Unbebaute Grundstücke	2.353.881,10					2.353.881,10							2.353.881,10	2.353.881,10
2. Wohngebäude	G 3.908.709,36 B 37.027.161,87			1,00 18.800.247,44		3.908.709,36 55.827.409,31		9.537.837,40	856.767,08		689.330,89	11.083.935,37	3.908.709,36 44.743.473,94	3.908.709,36 27.489.324,47
3. unternehmenseigenes Mit Eigentum	G 18.596.426,42 B 125.827.900,49				-270.480,92 -1.452.335,50	18.325.945,50 124.375.564,99		28.623.633,89		-164.400,14	1.311.368,93	29.770.602,68	18.325.945,50 94.604.962,31	18.596.426,42 97.204.266,60
4. nicht abgerechnete Bauten	G 3.595.898,64 B 50.877.803,01	364,75 7.687.914,37		-144.680,35 -18.655.568,09		3.451.603,04 39.910.149,29		1.768.637,53	-856.767,08		385.979,12	1.297.849,57	3.451.603,04 38.612.299,72	3.595.898,64 49.109.165,48
5. Bauvorbereitungskosten	93.765,88					93.765,88							93.765,88	93.765,88
6. Betriebs- u. Geschäftsausstattung	362.157,26	51.438,63			-29.876,09	383.719,80	341.789,59			-29.871,67	21.221,97	333.139,89	50.579,91	20.367,67
7. Sonstige	1.000,00					1.000,00							1.000,00	1.000,00
	242.644.703,03	7.739.737,75			-1.752.692,51	248.631.748,27	40.271.898,41			-194.271,81	2.407.900,91	42.485.527,51	206.146.220,76	202.372.804,62
II. Finanzanlagen														
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	200.000,00					200.000,00							200.000,00	200.000,00
2. Beteiligungen	2.150.271,80					2.150.271,80							2.150.271,80	2.150.271,80
	2.350.271,80					2.350.271,80							2.350.271,80	2.350.271,80
Gesamtsumme	244.994.974,83	7.739.737,75			-1.752.692,51	250.982.020,07	40.271.898,41			-194.271,81	2.407.900,91	42.485.527,51	208.496.492,56	204.723.076,42

davon Abschreibung lt. GuV, Pos. 7: Abschreibung auf Sachanlagen 2.382.459,94  
davon Erträge aus der Zuschreibung zum Anlagevermögen  
davon Abschreibung Sonstiger Verwaltungsaufwand 25.440,97  
2.407.900,91

## FORDERUNGSSPIEGEL

Bezeichnung der Forderungen	Gesamtbetrag		Restlaufzeit		davon wechselfällig verbrief	abgezogene Wert- berichtigung	abgezogene Pauschal- wertberichtigung
	2023	2024	1 Jahr	mehr als 1 Jahr			
Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	5.264,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	76.754,72	90.992,05	89.923,95	1.068,10	0,00	0,00	0,00
Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	133.755,46	61.830,42	49.808,36	12.022,06	0,00	0,00	0,00
Forderungen und Verrechnungen aus der Betreuungstätigkeit	74.614,81	114.298,47	114.298,47	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige	310.988,04	666.672,66	666.672,66	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe	601.377,23	933.793,60	920.703,44	13.090,16	0,00	0,00	0,00

**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 zweck- gebundenen Rücklage	Stand 31.12.2024
				Zuweisung Mehrtilgung	Auflösung Mindertilgung	Zuweisung Mindertilgung	Auflösung Mehrtilgung	Auflösung abgegangene Anlagen	Summe Rücklagen- bewegungen		
Gewinnrücklagen											
1. gesetzliche	+18.168,21	+0,00	+18.168,21	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+18.168,21
Vorjahr	+18.168,21	+0,00	+18.168,21	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+18.168,21
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung: (+) Mehrtilgung/(-) Mindertilgung											
Mehrtilgung	+63.586.870,57	+0,00	+63.586.870,57	+17.136,54	+0,00	+0,00	-815.640,50	-270.490,27	-1.068.994,23	+0,00	+62.517.876,34
Vorjahr	+63.748.069,33	+0,00	+63.748.069,33	+649.838,99	+0,00	+0,00	-811.037,75	+0,00	-161.198,76	+0,00	+63.586.870,57
Mindertilgung	+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
Mehrverwöhnung	+404.275,83	(1) +0,00	+404.275,83	+0,00	+0,00	+0,00	-14.972,45	+0,00	-14.972,45	+0,00	+389.303,38
Vorjahr	+419.248,28	(1) +0,00	+419.248,28	+0,00	+0,00	+0,00	-14.972,45	+0,00	-14.972,45	+0,00	+404.275,83
Zwischensumme Pt 2.	+63.991.146,40	+0,00	+63.991.146,40	+17.136,54	+0,00	+0,00	-830.612,95	-270.490,27	-1.083.966,68	+0,00	+62.907.179,72
Vorjahr	+64.167.317,61	+0,00	+64.167.317,61	+649.838,99	+0,00	+0,00	-826.010,20	+0,00	-176.171,21	+0,00	+63.991.146,40
3. andere	+79.699.411,44	(2) +4.326.186,66	+84.025.598,10	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+84.025.598,10
Vorjahr	+74.929.941,07	(2) +4.769.470,37	+79.699.411,44	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+79.699.411,44
Summe Gewinnrücklagen	+143.708.726,05	+4.326.186,66	+148.034.912,71	+17.136,54	+0,00	+0,00	-830.612,95	-270.490,27	-1.083.966,68	+0,00	+146.950.946,03
Vorjahr	+139.115.426,89	+4.769.470,37	+143.884.897,26	+649.838,99	+0,00	+0,00	-826.010,20	+0,00	-176.171,21	+0,00	+143.708.726,05
Zuweisung (-) / Auflösung (+) Gewinnrücklagen laut Gewinn- und Verlustrechnung											
								Vorjahr			
									-176.171,21	+0,00	-176.171,21
Bilanzgewinn	+4.327.458,42	(2) -4.327.458,42	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+6.989.128,07	+6.989.128,07
Vorjahr	+4.770.742,13	-4.770.742,13	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+4.327.458,42	+4.327.458,42

- (1) Bewertungsreserve nach WRN 2001: jährliche Auflösung in Höhe von 1 %/Minderverwöhnung  
(2) Zuweisung Bilanzgewinn Vorjahr bzw. Ausschüttung in Höhe von € 1.271,76



# VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

	Bezeichnung der Verbindlichkeit		Gesamtbetrag	davon RESTLAUFZEIT			davon dinglich besichert	Art der Sicherung
				bis zu 1 Jahr	von 1 - 5 Jahren	mehr als 5 Jahren		
1.	Darlehen zur Baufinanzierung	<b>Abschlussjahr</b> Vorjahr	<b>31.129.752,71</b> 34.767.946,02	<b>893.860,14</b> 1.541.420,05	<b>2.763.800,33</b> 3.054.181,51	<b>27.472.092,24</b> 30.172.344,46	<b>31.129.752,71</b> 34.767.946,02	<b>Pfandrecht</b> Pfandrecht
2.	Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	<b>Abschlussjahr</b> Vorjahr	<b>42.277.475,91</b> 43.127.826,09	<b>0,00</b> 0,00	<b>0,00</b> 0,00	<b>42.277.475,91</b> 43.127.826,09	<b>0,00</b> 0,00	
3.	Darlehen sonstiger Art	<b>Abschlussjahr</b> Vorjahr	<b>102.913,88</b> 117.274,15	<b>10.766,57</b> 3.593,70	<b>38.545,78</b> 9.040,94	<b>53.601,53</b> 104.639,51	<b>102.913,88</b> 117.274,15	<b>Pfandrecht</b> Pfandrecht
4.	Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	<b>Abschlussjahr</b> Vorjahr	<b>1.559,20</b> 555.034,66	<b>1.559,20</b> 555.034,66	<b>0,00</b> 0,00	<b>0,00</b> 0,00	<b>0,00</b> 0,00	
5.	Kautionen	<b>Abschlussjahr</b> Vorjahr	<b>25.359,14</b> 24.427,35	<b>0,00</b> 0,00	<b>25.359,14</b> 24.427,35	<b>0,00</b> 0,00	<b>0,00</b> 0,00	
6.	Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	<b>Abschlussjahr</b> Vorjahr	<b>16.503.404,18</b> 14.319.606,63	<b>194.646,22</b> 310.579,82	<b>0,00</b> 0,00	<b>16.308.757,96</b> 14.009.026,81	<b>0,00</b> 0,00	
7.	Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	<b>Abschlussjahr</b> Vorjahr	<b>203.045,38</b> 89.264,18	<b>199.823,32</b> 86.042,12	<b>3.222,06</b> 3.222,06	<b>0,00</b> 0,00	<b>0,00</b> 0,00	
8.	Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	<b>Abschlussjahr</b> Vorjahr	<b>33.079,38</b> 127.675,76	<b>33.079,38</b> 127.675,76	<b>0,00</b> 0,00	<b>0,00</b> 0,00	<b>0,00</b> 0,00	
9.	Sonstige Verbindlichkeiten	<b>Abschlussjahr</b> Vorjahr	<b>320.721,33</b> 462.067,82	<b>320.721,33</b> 462.067,82	<b>0,00</b> 0,00	<b>0,00</b> 0,00	<b>0,00</b> 0,00	
Summe		<b>Abschlussjahr</b> Vorjahr	<b>90.597.311,11</b> 93.591.122,66	<b>1.654.456,16</b> 3.086.413,93	<b>2.830.927,31</b> 3.090.871,86	<b>86.111.927,64</b> 87.413.836,87	<b>31.232.666,59</b> 34.885.220,17	

## **Bestätigungsvermerk**

### **Bericht zum Jahresabschluss**

#### **Prüfungsurteil**

Ich habe den Jahresabschluss der "GSG" Gesellschaft für Stadtentwicklung und Stadterneuerung Gemeinnützige Gesellschaft 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 Aufsichtsrats 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 Aufsichtsrat 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 Aufsichtsrat 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, 28.08.2025