

## **AUSZUG**

gemäß § 28 Abs 8 WGG zum **PRÜFUNGSBERICHT 2023** der **Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft „Aufbau“**

### **1. Jahresabschluss, Bestätigungs- und Gebarungsvermerk**

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

Hinsichtlich des Jahresabschlusses und des Bestätigungsvermerkes wird auf die Anlagen verwiesen, die einen integrierten Bestandteil dieses Auszuges bilden. Erläuternd ist hierzu anzumerken, dass sich der Bestätigungsvermerk auf den Jahresabschluss und den Lagebericht bezieht, der Lagebericht aber mangels Nennung unter § 28 Abs 8 WGG kein Bestandteil dieses Auszuges.

Die Gebarung der geprüften Bauvereinigung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

### **2. Namen der Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates im Zeitpunkt der Prüfung**

a) Vorstand:

b) Aufsichtsrat:

### **3. Zahl der verwalteten Wohnungen zum Bilanzstichtag: 714**

### **4. Zahl der im letzten Jahr, auf das sich die Prüfung bezieht, und in den beiden diesem vorangegangenen Jahren fertiggestellten Wohnungen**

Berichtsjahr 2023: 45, 2022: 0, 2021: 103

### **5. Höhe des Eigenkapitalanteils, der sich gemäß § 7 Abs 6 WGG errechnet: 0**

### **6. Anlagen:**

Jahresabschluss zum 31.12.2023

Bestätigungsvermerk vom 22.08.2024

Corporate Governance-Bericht gemäß § 2b GRVO



**„ A U F B A U „**

**Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft  
registrierte Genossenschaft m.b.H.**

**Tuchlauben 8**

**1010 Wien**

**JAHRESABSCHLUSS**

**zum 31. Dezember 2023**

**BILANZ**

**GEWINN- und VERLUSTRECHNUNG**

**ANHANG**

**LAGEBERICHT**

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Bilanz zum 31. Dezember 2023</b>	3
<b>Gewinn- und Verlustrechnung 2023</b>	5
 <b>ANHANG</b>	 6
1. Bilanzierung- und Bewertungsmethoden	7
2. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung	10
3. sonstige Angaben	13
 <b>LAGEBERICHT</b>	 21
Rechtliche Grundlagen der Bauvereinigung	22
Organisation des Geschäftsbetriebes	23
Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	24
Lage des Unternehmens	25
Vermögens- und Kapitallage	25
Zahlungsfähigkeit	28
Ertragslage	28
Cash Flow	30
Kennzahlen nach § 23 und § 24 URG	31
Prognosebericht	31
Darstellung des Geschäftsverlaufes	31
Verwaltungstätigkeit	32
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	32
Erfüllung des Genossenschaftszwecks	32
Bericht über die voraussichtliche Entwicklung und die Risiken des Unternehmens	32
Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten	32
Risikoberichterstattung zu sonstigen Risiken	33
Bericht über die Forschung und Entwicklung	33

<b>B I L A N Z zum 31.12.2023</b>		<b>2023</b>	<b>2022</b>
		<b>in EUR</b>	<b>in EUR</b>
<b>A K T I V A</b>			
<b>A. Anlagevermögen:</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Bestandrechte und ähnliche Rechte		63,85	191,55
<b>II. Sachanlagen:</b>			
1. Unbebaute Grundstücke		1.597.006,26	983.034,38
2. Wohngebäude		11.084.515,79	11.355.956,28
3. Untermehmeneigenes Miteigentum		19.884.229,40	20.402.466,29
4. Nicht abgerechnete Bauten		28.543.463,23	23.776.983,15
5. Bauvorbereitungskosten		1.213.540,63	1.455.466,74
6. Geschäftsausstattung		7.869,75	11.945,29
<b>III. Finanzanlagen:</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen		366.745,41	366.745,41
<b>Summe Anlagevermögen</b>		<b>62.697.434,32</b>	<b>58.352.789,09</b>
<b>B. Umlaufvermögen:</b>			
<b>I. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung		8.704,41	4.339,66
2. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung		211.125,86	77.023,36
3. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit		188.068,19	295.813,31
4. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen		214.677,18	198.054,71
- davon Restlaufzeit über 1 Jahr		214.677,18	198.014,71
5. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände		675.677,75	758.342,85
- davon Restlaufzeit über 1 Jahr		0,00	83.281,76
<b>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		<b>2.990.088,86</b>	<b>8.497.843,85</b>
<b>Summe Umlaufvermögen</b>		<b>4.288.342,25</b>	<b>9.831.417,74</b>
- davon Restlaufzeit über 1 Jahr		214.677,18	281.296,47
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten:</b>			
1. Sonderposten gemäß § 39 Abs. 28 WGG		307.741,96	311.739,61
2. sonstige aktive Rechnungsabgrenzungsposten		23.637,58	4.342,46
<b>Summe AKTIVA</b>		<b>67.317.156,11</b>	<b>68.500.288,90</b>



	2023 in EUR	2022 in EUR
<b>PASSIVA</b>		
<b>A. Eigenkapital:</b>		
<b>I. Gesamtennbetrag der Geschäftsanteile</b>	<b>157.916,00</b>	<b>156.473,00</b>
<b>II. Gewinnrücklagen</b>		
1. zweckgebunden Rücklage für Kostendeckung	6.801.936,71	6.868.917,45
2. satzungsmäßige Rücklage	132.497,00	132.497,00
3. andere Rücklagen	6.711.212,93	6.711.212,93
<b>III. Bilanzgewinn (davon aus Gewinnvortrag (EUR 1.876.321,59))</b>	<b>1.999.118,94</b>	<b>1.876.321,59</b>
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>15.802.681,58</b>	<b>15.745.421,97</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	24.319,33	64.021,93
2. Rückstellungen für Bautätigkeit	8.000,00	18.000,00
3. sonstige Rückstellungen	104.512,16	125.830,78
<b>Summe Rückstellungen</b>	<b>136.831,49</b>	<b>207.852,71</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	36.523.045,68	36.920.997,54
- davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	783.414,67	857.312,83
- davon Restlaufzeit über 1 Jahr	35.739.631,01	36.063.684,71
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	11.282.597,47	11.134.501,95
- davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	136.241,46	133.183,92
- davon Restlaufzeit über 1 Jahr	11.146.356,01	11.001.318,03
3. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	667.043,69	1.052.122,85
- davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	667.043,69	1.052.122,85
4. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	2.621.784,26	2.695.543,30
- davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	143.208,88	148.256,18
- davon Restlaufzeit über 1 Jahr	2.478.575,38	2.547.287,12
5. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	76.625,25	107.478,76
- davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	76.625,25	107.478,76
6. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54,20	0,00
- davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	54,20	0,00
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	36.371,24	36.371,24
- davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	36.371,24	36.371,24
8. sonstige Verbindlichkeiten	170.121,25	599.998,58
- davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	170.121,25	599.998,58
- davon Steuern	7.773,83	5.766,11
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00	0,00
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>51.377.643,04</b>	<b>52.547.014,22</b>
- Summe Restlaufzeit bis 1 Jahr	2.013.080,64	2.934.724,36
- Summe Restlaufzeit über 1 Jahr	49.364.562,40	49.612.289,86
<b>Summe PASSIVA</b>	<b>67.317.156,11</b>	<b>68.500.288,90</b>
Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB	500.000,00	500.000,00

## Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2023

	2023 in EUR	2022 in EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) Nutzungsentgelte	3.945.601,15	3.466.828,58
b) Verwohung der Finanzierungsbeiträge	136.241,46	133.183,92
c) aus der Betreuungstätigkeit	130.452,49	113.831,78
d) aus sonstigen Betriebsleistungen	1.916,00	1.550,00
	<b>4.214.211,10</b>	<b>3.715.394,28</b>
<b>2. Aktivierter Eigenleistungen</b>	<b>313.035,33</b>	<b>272.829,08</b>
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	38.123,74	10.000,00
b) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	596.743,24	241.013,84
c) übrige	117.358,97	166.617,01
	<b>752.225,95</b>	<b>417.630,85</b>
<b>4. Verrechenbare Kapitalkosten</b>	<b>-956.249,80</b>	<b>-288.696,73</b>
<b>5. Instandhaltungskosten</b>	<b>-720.753,03</b>	<b>-426.645,66</b>
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Gehälter	-331.909,13	-272.009,19
b) Soziale Aufwendungen	-91.507,32	-82.664,50
aa) Aufwand für Abfertigung und Leistungen an betriebliche Mitarbeiter-Vorsorgekassen	-2.443,80	-2.965,01
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-84.738,27	-74.974,18
c) Kosten der Organe	-11.070,18	-7.015,59
	<b>-434.486,63</b>	<b>-361.689,28</b>
<b>7. Abschreibungen auf Sachanlagen</b>	<b>-1.222.536,60</b>	<b>-1.099.929,32</b>
<b>8. Betriebskosten</b>	<b>-1.142.502,24</b>	<b>-1.053.042,91</b>
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen:</b>		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-369.373,93	-352.766,66
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-261.926,32	-195.006,67
c) übrige	-14.346,49	-37.466,97
	<b>-645.646,74</b>	<b>-585.240,30</b>
<b>10. Zwischensumme aus 1. bis 9.</b>	<b>157.297,34</b>	<b>590.610,01</b>
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen 2022 EUR 0,00 (VJ EUR 475,85))</b>	<b>37.813,69</b>	<b>537,57</b>
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>-119.120,42</b>	<b>-19.247,56</b>
<b>13. Zwischensumme aus 11. bis 12.</b>	<b>-81.306,73</b>	<b>-18.709,99</b>
<b>14. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme 10. und 13.)</b>	<b>75.990,61</b>	<b>571.900,02</b>
<b>15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>-20.174,00</b>	<b>-9.597,00</b>
<b>16. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss</b>	<b>55.816,61</b>	<b>562.303,02</b>
<b>17. Auflösung Gewinnrücklagen</b>	<b>598.770,01</b>	<b>202.057,50</b>
<b>18. Zuweisung zu Gewinnrücklagen</b>	<b>-531.789,27</b>	<b>-399.261,21</b>
<b>19. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>	<b>1.876.321,59</b>	<b>1.511.222,28</b>
<b>20. Bilanzgewinn</b>	<b>1.999.118,94</b>	<b>1.876.321,59</b>

**ANHANG** zum  
Geschäftsjahr 2023

der

**„ A U F B A U „**

**Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft  
registrierte Genossenschaft m.b.H.**

**Tuchlauben 8**

**1010 Wien**

## 1. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

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

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

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

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

Das Unternehmen ist zum Bilanzstichtag als kleine Genossenschaft gemäß § 221 UGB einzustufen.

### **1.1. Anlagevermögen**

#### **Immaterielle Vermögensgegenstände**

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen nach der linearen Abschreibungsmethode, bewertet. Als Nutzungsdauer wird ein Zeitraum von 4 - 5 Jahren zugrunde gelegt. Bei Software-Lizenzen beträgt die Nutzungsdauer 3 – 5 Jahre. Geringwertige Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von € 800,00 wurden im Zugangsjahr zur Gänze abgeschrieben.

#### **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 zur Gänze abgeschrieben. In der Entwicklung des Anlagevermögens werden sie als Zu- und Abgang dargestellt.

Die planmäßigen Abschreibungen der Bauten wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen und wurden iHv 2 % der um die Zuschüsse verminderten Herstellungskosten berechnet bzw. werden Baurechtsobjekte linear über die Nutzungsdauer des Baurechtes verteilt abgeschrieben.

Noch nicht abgerechnete Bauten, in Bau befindlich oder bereits bezogen, aber noch nicht endabgerechnet sind zum Bilanzstichtag 2023 vorhanden. Bei den bereits bezogenen, jedoch noch nicht abgerechneten Bauten wurden für die Berechnung der planmäßigen Abschreibung die voraussichtlichen Baukosten zugrunde gelegt. Eine Aufrollung der Abschreibung erfolgt erst bei Endabrechnung.

Den planmäßigen Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde eine Nutzungsdauer von 3 bis 10 Jahren unterstellt. Von Zugängen in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres wurde die volle Jahresabschreibung, von Zugängen in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres die halbe Jahresabschreibung vorgenommen.

Im Rahmen der Herstellungskosten werden grundsätzlich neben den Einzelkosten auch anteilige Gemeinkosten, sowie soziale Aufwendungen im Sinne des § 203 Abs. 3 UGB und direkt zurechenbare Fremdkapitalzinsen und ähnliche Aufwendungen als Herstellungskosten aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Bezüglich der Zahlenangaben wird auf Pkt. 2.1.1.2. verwiesen.

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivposten ausgewiesen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren keine Zuschüsse zu verzeichnen.

## **1.2. Finanzanlagen**

Anteile an verbundenen Unternehmen werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten, gegebenenfalls vermindert um Abschreibungen zur Berücksichtigung von Wertminderungen bewertet.

Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, wenn Wertminderungen eingetreten sind bzw. wenn der zum Abschlussstichtag beizulegende Wert niedriger ist als der Buchwert. Im Geschäftsjahr und in Vorjahren waren keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorzunehmen.

## **1.3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt. Für sonstige Forderungen stehen nach wie vor keine Wertberichtigungen zu Buche.

Im Bereich der Hausbewirtschaftung sind ebenfalls keine Wertberichtigungen angesetzt.

## **1.4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

Der Rechnungsabgrenzungsposten (Sonderposten gemäß § 39 Abs. 28 WGG) betrifft die Indexierung der Finanzierungsbeiträge zum 31.12.2000. 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.

### **1.5. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung**

Die Differenz zwischen der Abschreibung der Baukosten und der Tilgung der Baudarlehen wird der „zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung“ zugeführt bzw. entnommen.

Durch das RÄG 2014 ist im UGB der Posten „unversteuerte Rücklagen“ entfallen. Unter dieser Position wurde bisher gemäß Bilanzgliederungsverordnung die „Bewertungsreserve/der Fehlbetrag aufgrund von Entschuldungen“ ausgewiesen. Mit dem in der WGG Novelle 2016 neu eingeführten § 10 Abs. 6 WGG wurde der Ausweis dieser Beträge als „zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung“ in den Gewinnrücklagen normiert.

### **1.6. Rückstellungen**

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

Die Rückstellungen wurden in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und der Höhe nach noch nicht feststehende Verbindlichkeiten.

Die Berechnung der Abfertigungsrückstellungen für Angestellte erfolgte unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von -3,17 % (VJ -0,10 %).

Als Pensionsalter wurde das frühestmögliche Anfallsalter (Männer: 65 Jahre, Frauen: 60 Jahre) für die Alterspension gemäß dem Pensionierungsharmonisierungsgesetz unter Berücksichtigung der Übergangsregelungen der Berechnung zugrunde gelegt. Ein Fluktuationsabschlag wurde nicht berücksichtigt.

### **1.7. Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht angesetzt.

Die Verwöhnung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird mit 1 % p.a. vorgenommen.

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

Die Gliederung der Personalkosten in der G&V wurde den geltenden Bestimmungen des UGB angepasst.

---

## **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. Aktivierte Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Im Geschäftsjahr ist ein Objekt im Zustand der Herstellung. Außerdem sind unter der Position „Bauvorbereitungskosten“ mehrere Projekte zu nennen. Aktivierte Zinsen sind in Höhe von € 1.341,39 (VJ € 18.211,95) enthalten.

##### **2.1.1.3. Anteile an verbundenen Unternehmen**

Zu nennen sind die 2015 erworbenen 100 % Geschäftsanteile an der „Aufbauwerk Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.“ Tuchlauben 8, 1010 Wien.

#### **2.1.2. Umlaufvermögen**

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

Angaben zu den „Forderungspositionen“ sind nach einzelnen Posten gegliedert unter der Bezeichnung „Forderungsspiegel“ als Beilage zum Anhang dargestellt.

##### **2.1.2.2. sonstige Wertpapiere und Anteile**

Sonstige Wertpapiere und Anteile sind 2023 keine zu nennen.

### 2.1.3. Eigenkapital

#### Pflichtangaben bei Genossenschaften

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

	Mitglieder	Geschäftsanteile	Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile	Haftsummen
Stand 01.01.2023	764	4.229	156.473,00	312.946,00
Zugang	19	123	4.551,00	9.102,00
Abgang	<u>-13</u>	<u>-84</u>	<u>-3.108,00</u>	<u>-6.216,00</u>
Stand 31.12.2023	<u>770</u>	<u>4.268</u>	<u>157.916,00</u>	<u>315.832,00</u>
zuzüglich Haftsumme ausgeschiedener Mitglieder während der Haftzeit				<u>12.247,00</u>
				<u>328.079,00</u>

### 2.1.4. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Die Entwicklung der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung ist im Gewinnrücklagenpiegel ersichtlich.

### 2.1.5. Rückstellungen

Sie betreffen die Abfertigung der Mitarbeiter mit € 24.319,33 (VJ € 26.992,66), die Bereiche „Bautätigkeit“ mit € 8.000,00 (VJ € 18.000,00) und „sonstige Rückstellungen“, welche die Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses mit € 15.000,00 (VJ € 20.000,00), die Kosten für nicht konsumierte Urlaube mit € 58.078,25 (VJ € 67.601,70), Jubiläumsgelder mit € 31.433,91 (VJ € 28.632,08) und Körperschaftssteuer mit € 0,00 (VJ € 9.597,00) darstellen.

Ausgewiesen ist auch eine Rückstellung für die Abfertigungsansprüche der Hausbesorger mit € 0,00 (VJ € 37.029,27).

### 2.1.6. Verbindlichkeiten

Angaben zu den „Verbindlichkeitspositionen“ sind nach einzelnen Posten gegliedert unter der Bezeichnung „Verbindlichkeitspiegel“ als Beilage zum Anhang dargestellt.

Unter „Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung“ sind mit € 2.478.575,38f Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (VJ € 2.547.287,12) enthalten.

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

Dies betrifft mit € 0,5 Mio. die Bürge- und Zahlerhaftung für Darlehen der Tochtergesellschaft „Aufbauwerk Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H“.

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

Sonstige wesentliche finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind, bestehen abgesehen von Bauzinsverpflichtungen für das folgende Jahr in Höhe von € 19.868,56 und für die folgenden 5 Jahre in Höhe von ca. € 99.300,00 nicht.

### **2.1.9. Derivative Finanzinstrumente**

Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet.

### **2.1.10. Treuhandkonten**

Zum 31.12.2022 bestanden Mieterkautionen in Höhe von € 122.334,43 (VJ € 113.409,50) die treuhändig veranlagt werden und außerhalb der Bilanz geführt werden. Ebenfalls sind Konten für Wohnungseigentumsgemeinschaften zu nennen.

## **2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

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

Im Posten Gehälter sind Abfertigungsaufwendungen iHv € -2.673,33 (VJ € -1.755,02) enthalten. Der Rest betrifft Leistungen an die betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse.

### **2.2.2. Prüfungskosten**

In den Verwaltungskosten der Genossenschaft sind im Geschäftsjahr 2023 an Prüfungskosten gemäß § 28 WGG durch den Bundesrevisionsverband für gemeinnützige Bauvereinigungen € 15.000,00 (VJ € 20.773,15) ausgewiesen.

Neben dem Honorar für die Abschlussprüfung wurden im Geschäftsjahr € 10.774,86 (VJ € 2.974,78) an den Revisionsverband und Bundesrevisionsverband geleistet, diese betreffen den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag) und die Beitrittsgebühr. Honorare für andere Bestätigungsleistungen und Steuerberaterleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

### **2.2.3. Erträge aus Beteiligungen**

Erträge aus Beteiligungen sind im Geschäftsjahr keine zu nennen.

### **2.2.4. Auflösung und Zuweisung von Gewinnrücklagen**

Die Entwicklung der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung ist im Gewinnrücklagenpiegel ersichtlich.

## **3. SONSTIGE ANGABEN**

### **3.1. Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile**

770 Genossenschaftsmitglieder halten zum Bilanzstichtag 4.268 Anteile. Ein Genossenschaftsanteil ist gemäß § 16 der Satzung mit € 37,00 festgesetzt.

Der Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile beträgt insgesamt € 157.916,00 (VJ € 156.473,00).

### **3.2. Angaben gemäß § 238 UGB**

Diese sind nicht erforderlich, da es sich um eine kleine Genossenschaft handelt.

### 3.3. Vorstand

Dieser bestand zum Bilanzstichtag 31.12. 2023 gemäß § 20 (1) der Satzung aus vier Mitgliedern mit einer vierjährigen Amtsdauer:

<u>Mitglieder</u>	<u>Funktion</u>
	Vorstandsobmann
	Obmann-Stellvertreter
	Mitglied
	Mitglied

Die Zeichnung der Firma erfolgt gemäß § 21 (4) der Satzung durch Obmann und Stellvertreter gemeinsam oder durch einen von ihnen mit einem anderen Vorstandsmitglied.

### 3.4. Angestellte

Das Unternehmen beschäftigte zum 31. Dezember 2023 einen leitenden Angestellten (Geschäftsführer) und 4 weitere Angestellte, wobei es sich bei einer Angestellten um eine Teilzeiterkraft handelt.

Zum 31.12.2023 hat das Unternehmen Dienstverhältnisse 6 Hausbetreuern (VJ 6 Hausbetreuer).

Durchschnittlich sind 2023 5 (Vorjahr 4,5) Personen (ohne Hausbesorger) im Unternehmen beschäftigt.

Die Aufwendungen für Abfertigungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<b>2023</b>	2022
a) Dotierung/Auflösung Abfertigungsrückstellung	<b><u>2.673,33</u></b>	<u>1.755,02</u>
	<b><u>2.673,33</u></b>	<u>1.755,02</u>
b) Dotierung/Auflösung Abfertigungsrückstellung		
Hausbesorger	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	<b><u>0,00</u></b>	<u>0,00</u>

Aufwendungen für Pensionen sind im Geschäftsjahr keine angefallen.

### 3.5. Aufsichtsrat

Dieser besteht gemäß § 23 der Satzung aus mindestens drei Mitgliedern und drei Ersatzmitgliedern mit einer dreijährigen Amtsdauer.

Im Geschäftsjahr wurden 5 Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand abgehalten.

Während des Geschäftsjahres 2023 gehörten folgende Personen dem Aufsichtsrat an:

#### Mitglieder

#### Funktion

Vorsitzender

Vorsitzender-Stellvertreter

Mitglied

#### Ersatzmitglieder:

Ersatzmitglied

Ersatzmitglied

Ersatzmitglied

Ersatzmitglied

An den Aufsichtsrat wurden Aufwandsentschädigungen geleistet.

### 3.6. Generalversammlung

Im Geschäftsjahr 2023 wurde am 22.06.2023 eine Generalversammlung abgehalten.

### 3.7. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum 31.12.2023 bestanden ebenso wie im Vorjahr keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen.

### 3.8. Sonstige Erläuterungen

Erläuterungen von besonderer Bedeutung sind keine zu nennen.



### **3.9. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

Das Rechnungswesen und die Bilanzierung der 100% Tochter „Aufbauwerk Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.“ werden von einem Unternehmen getätigt, an welchem ein Aufsichtsratsmitglied beteiligt ist.

### **3.10. Ergebnisverwendungsvorschlag**

Es wird vorgeschlagen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des WGG's und des GenG's den Bilanzgewinn 2023 in Höhe von € 1.999.118,94 der freien Rücklage zuzuführen.

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

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

Wien, 22.08.2024

Für den Vorstand:

Stichtag: 31.12.2023

AUFBAU  
Gemeinnützige Bau-, Wohnungs-  
und Siedlungsgenossenschaft  
reg.Gen.m.b.H.

Anlagevermögen gem. § 255 Abs. 1 UGB												
	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Stand am 31.12.2023 EUR	Kumulierte Abschreibungen					Nettobuchwerte Buchwert 31.12.2023 EUR
	Stand am 01.01.2023 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umschreibungen EUR	Abgänge EUR		Stand am 01.01.2023 EUR	Zugänge EUR	Umschreibungen EUR	Abgänge EUR	Abschreibungen (+) (Zuschreibungen (-)) EUR	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
Bestandsrechte und ähnliche Rechte	638,50	0,00	0,00	0,00	0,00	638,50	446,95	127,70	0,00	0,00	0,00	574,65
	<b>638,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>638,50</b>	<b>446,95</b>	<b>127,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>574,65</b>
<b>II. Sachanlagen:</b>												
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte;	983.034,38	1.442.347,25	0,00	-628.377,37	0,00	1.597.004,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.597.004,26
2. Wohngebäude;	15.244.168,81	0,00	0,00	0,00	0,00	15.244.168,81	3.888.212,53	271.440,49	0,00	0,00	0,00	11.084.515,79
3. unternehmerisches Eigentum (Fristvergütungen);	30.291.385,55	0,00	0,00	0,00	0,00	30.291.385,55	9.888.919,26	518.236,89	0,00	0,00	0,00	19.884.229,40
4. nicht abgerechnete Bauten;	24.269.033,47	3.871.247,31	0,00	1.328.089,99	0,00	29.468.372,77	492.050,32	432.859,22	0,00	0,00	0,00	28.543.463,23
5. Bauvorbereitungskosten;	1.455.466,74	257.764,51	0,00	-499.712,62	0,00	1.213.540,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.213.540,63
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung;	63.634,44	0,00	0,00	0,00	0,00	63.634,44	51.689,15	4.075,54	0,00	0,00	0,00	57.764,69
	<b>72.304.723,39</b>	<b>5.571.345,07</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>77.876.108,46</b>	<b>14.320.871,26</b>	<b>1.224.412,14</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>62.330.425,06</b>
<b>III. Finanzanlagen:</b>												
Anstöße an verbundenen Unternehmen	366.745,41	0,00	0,00	0,00	0,00	366.745,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	366.745,41
	<b>366.745,41</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>366.745,41</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>366.745,41</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>72.671.468,80</b>	<b>5.571.345,07</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>78.242.813,27</b>	<b>14.320.871,26</b>	<b>1.224.412,14</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>62.330.425,06</b>

### Forderungsspiegel 2023

Bezeichnung der Forderung	31.12.2023 31.12.2022	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit < 1 Jahr	davon Restlaufzeit > 1 Jahr	aktivierte Antizipationen	abgezogene Wert- berichtigung
1) Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	<b>Abschlussjahr</b>	<b>8.704,41</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Vorjahr	4.339,66	4.339,66	0,00	0,00	0,00
2) Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	<b>Abschlussjahr</b>	<b>211.125,84</b>	<b>211.125,84</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Vorjahr	77.023,36	77.023,36	0,00	0,00	0,00
3) Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	<b>Abschlussjahr</b>	<b>188.068,19</b>	<b>188.068,19</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Vorjahr	295.813,31	295.813,31	0,00	0,00	0,00
4) Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	<b>Abschlussjahr</b>	<b>214.677,18</b>	<b>0,00</b>	<b>214.677,18</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Vorjahr	198.054,71	40,00	198.014,71	0,00	0,00
5) Sonstige Forderungen	<b>Abschlussjahr</b>	<b>675.677,75</b>	<b>675.677,75</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Vorjahr	758.342,85	675.061,09	83.281,76	0,00	0,00
<b>S u m m e</b>	<b>Abschlussjahr</b>	<b>1.298.253,39</b>	<b>1.074.871,80</b>	<b>214.677,18</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Vorjahr	1.333.573,89	1.052.277,42	281.296,47	0,00	0,00

<b>Gewinnrücklagenpiegel gemäß § 10 Abs 6 WGG iVm § 222 Abs 2 UGB</b>											
Posten	Stand 1.1.2023	erfolgsneutrale Umbuchungen	Zwischensumme	Zuweisung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung		Auflösung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung				erfolgswirksame Bewegungen außerhalb der zweckgebundenen Rücklage	Stand 31.12.2023
				Zuweisung Mehrtilgung	Auflösung Mindertilgung	Zuweisung Mindertilgung	Auflösung Mehrtilgung	Auflösung abgegangene Anlagen	Summe Rücklagenbewegungen		
<b>Gewinnrücklagen</b>											
<b>1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung: (+) Mehrtilgung/(-) Mindertilgung</b>											
<b>Mehrtilgung</b>	<b>+7.004.994,89</b>	<b>+0,00</b>	<b>+7.004.994,89</b>	<b>+424.755,93</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>-229.699,45</b>	<b>+0,00</b>	<b>+195.056,48</b>	<b>+0,00</b>	<b>+7.200.051,37</b>
Vorjahr	+6.732.794,79	+0,00	+6.732.794,79	+399.261,21	+0,00	+0,00	-127.061,11	+0,00	+272.200,10	+0,00	+7.004.994,89
<b>Mindertilgung</b>	<b>-136.077,44</b>	<b>+0,00</b>	<b>-136.077,44</b>	<b>+0,00</b>	<b>+107.033,34</b>	<b>-369.070,56</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>-262.037,22</b>	<b>+0,00</b>	<b>-398.114,66</b>
Vorjahr	-81.081,05	+0,00	-81.081,05	+0,00	+0,00	-74.996,39	+0,00	+0,00	-74.996,39	+0,00	-136.077,44
<b>Mehrverwöhnung</b>	<b>+0,00</b>	<b>(1) +0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>
Vorjahr	+0,00	(1) +0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00
<b>Zwischensumme Pt 2.</b>	<b>+6.868.917,45</b>	<b>+0,00</b>	<b>+6.868.917,45</b>	<b>+424.755,93</b>	<b>+107.033,34</b>	<b>-369.070,56</b>	<b>-229.699,45</b>	<b>+0,00</b>	<b>-66.980,74</b>	<b>+0,00</b>	<b>+6.801.936,71</b>
Vorjahr	+6.671.713,74	+0,00	+6.671.713,74	+399.261,21	+0,00	-74.996,39	-127.061,11	+0,00	+197.203,71	+0,00	+6.668.917,45
<b>2. satzungsmäßige</b>	<b>+132.497,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+132.497,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+132.497,00</b>
Vorjahr	+132.497,00	+0,00	+132.497,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+132.497,00
<b>3. andere</b>	<b>+8.711.212,93</b>	<b>(2) +0,00</b>	<b>+8.711.212,93</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+8.711.212,93</b>
Vorjahr	+8.711.212,93	(2) +0,00	+8.711.212,93	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+8.711.212,93
<b>Summe</b>	<b>+13.712.627,38</b>	<b>(3) +0,00</b>	<b>+13.712.627,38</b>	<b>+424.755,93</b>	<b>+107.033,34</b>	<b>-369.070,56</b>	<b>-229.699,45</b>	<b>+0,00</b>	<b>-66.980,74</b>	<b>+0,00</b>	<b>+13.645.646,64</b>
Vorjahr	+13.515.423,67	+0,00	+13.515.423,67	+399.261,21	+0,00	-74.996,39	-127.061,11	+0,00	+197.203,71	+0,00	+13.712.627,38
<b>Zuweisung (-) / Auflösung (+) Gewinnrücklagen laut Gewinn- und Verlustrechnung</b>										<b>+0,00</b>	<b>-66.980,74</b>
										Vorjahr	<b>+197.203,71</b>
											<b>+0,00</b>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>+1.876.321,59</b>	<b>(2) +0,00</b>	<b>+1.876.321,59</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+122.797,35</b>	<b>+1.999.118,94</b>
Vorjahr	+1.511.222,28	+0,00	+1.511.222,28	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+365.099,31	+1.876.321,59

## Verbindlichkeitspiegel 2023

Bezeichnung der Verbindlichkeit	31.12.2023 31.12.2022	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit < 1 Jahr	davon Restlaufzeit 1 -5 Jahre	davon Restlaufzeit > 5 Jahre	davon dinglich sichergestellt	Art der Sicherung
1) Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	<b>Abschlussjahr</b>	<b>36.523.045,68</b>	<b>783.414,67</b>	<b>3.133.658,68</b>	<b>32.605.972,33</b>	<b>36.523.045,68</b>	<b>Pfandrechte</b>
	Vorjahr	36.920.997,54	857.312,83	3.429.251,32	32.634.433,39	36.920.997,54	Pfandrechte
2) Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	<b>Abschlussjahr</b>	<b>11.282.597,47</b>	<b>136.241,46</b>	<b>544.965,84</b>	<b>10.601.390,17</b>	<b>0,00</b>	
	Vorjahr	11.134.501,95	133.183,92	532.735,68	10.468.582,35	0,00	
3) Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	<b>Abschlussjahr</b>	<b>667.043,69</b>	<b>667.043,69</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
	Vorjahr	1.052.122,85	1.052.122,85	0,00	0,00	0,00	
4) Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	<b>Abschlussjahr</b>	<b>2.621.784,26</b>	<b>143.208,88</b>	<b>2.478.575,38</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
	Vorjahr	2.695.543,30	148.256,18	2.547.287,12	0,00	0,00	
5) Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	<b>Abschlussjahr</b>	<b>76.625,25</b>	<b>76.625,25</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
	Vorjahr	107.478,76	107.478,76	0,00	0,00	0,00	
6) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>Abschlussjahr</b>	<b>54,20</b>	<b>54,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
	Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
7) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	<b>Abschlussjahr</b>	<b>36.371,24</b>	<b>36.371,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
	Vorjahr	36.371,24	36.371,24	0,00	0,00	0,00	
8) sonstige Verbindlichkeiten	<b>Abschlussjahr</b>	<b>170.121,25</b>	<b>170.121,25</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
	Vorjahr	599.998,58	599.998,58	0,00	0,00	0,00	
<b>S u m m e</b>	<b>Abschlussjahr</b>	<b>51.377.643,04</b>	<b>2.013.080,64</b>	<b>6.157.199,90</b>	<b>43.207.362,50</b>	<b>36.523.045,68</b>	
	Vorjahr	52.547.014,22	2.934.724,36	6.509.274,12	43.103.015,74	36.920.997,54	

## Bestätigungsvermerk

### Bericht zum Jahresabschluss

#### Prüfungsurteil

Ich habe den Jahresabschluss der

Gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft „Aufbau“ registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung, Wien,

bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2023, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach meiner Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31.12.2023 sowie der Ertragslage der Genossenschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den sondergesetzlichen Bestimmungen für gemeinnützige Bauvereinigungen (§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 Verantwortlichkeit nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und ich habe meine sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Ich bin der Auffassung, dass die von mir erlangten Prüfungsnachweise bis zum Datum des Bestätigungsvermerks 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 den sondergesetzlichen Bestimmungen für gemeinnützige Bauvereinigungen (§ 23 Abs 2 und 4 WGG) ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit - sofern einschlägig - anzugeben, sowie dafür, den

Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Genossenschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen oder haben keine realistische Alternative dazu. Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft.

### **Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

Mein Ziel ist es, 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, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

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

- Ich beurteile die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Ich tausche mich mit dem 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 den sondergesetzlichen Bestimmungen für gemeinnützige Bauvereinigungen (§ 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**

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

Salzburg, am 22.08.2024

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

## **Corporate Governance-Bericht**

(gemäß § 2b Abs. 1 GRVO, - BGBl Nr. 523/1979 i.d.F. BGBl Nr. 366/2018)

### Corporate Governance

Die AUFBAU Gemeinnützige Bau, Wohnungs und Siedlungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H. versteht unter Corporate Governance die umfassende Steuerung und Überwachung des Unternehmens und sieht darin eine wesentliche Basis für langfristige Wertschöpfung und nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes unter Einhaltung aller gesetzlichen Vorschriften und Regelungen.

Entsprechend dazu ist die strategische Ausrichtung auf Nachhaltigkeit, Langfristigkeit und Verantwortung eine langjährige gelebte Tradition in der AUFBAU. Neben dieser strategischen Ausrichtung ist das Bekenntnis zu Transparenz, fairer und offener Kommunikation und der Gleichbehandlung der Rechte aller Kunden und Mitarbeiter die Grundlage des Corporate Governance-Verständnisses der AUFBAU. Dabei ist uns größtmögliche Transparenz ein wichtiges Anliegen.

### Angaben des wirtschaftlichen Eigentümers und Offenlegung von Treuhandschaften:

Kein Mitglied hält mehr als 25% der Geschäftsanteile und es liegen keine weiteren Anhaltspunkte vor, dass die Genossenschaft direkt oder indirekt unter der Kontrolle einer oder mehrerer anderer natürlichen Personen steht, daher gelten die Mitglieder der obersten Führungsebene als wirtschaftliche Eigentümer (gemäß § 2 WiEReG):

Es liegen keine Treuhandverhältnisse vor.

### Zusammensetzung der Geschäftsführung aufgrund der jährlichen Generalversammlung:

Der Vorstand besteht gemäß § 20 der Satzung aus dem Obmann/Obfrau, dem Obmannstellvertreter/Obmannstellvertreterin und aus zwei weiteren Mitgliedern. Im Geschäftsjahr 2023 wurden 6 Sitzungen gemeinsam mit dem Aufsichtsrat abgehalten. Während des Geschäftsjahres 2023 gehörten folgende Personen dem Vorstand an:

### Zusammensetzung des Aufsichtsrates aufgrund der jährlichen Generalversammlung:

Der Aufsichtsrat besteht gemäß § 23 der Satzung aus mindestens 3 Mitgliedern und 3 Ersatzmitgliedern. Im Geschäftsjahr 2023 wurden 6 Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand abgehalten.

Während des Geschäftsjahres 2023 gehörten folgende Personen dem Aufsichtsrat an:

Aufsichtsratsvorsitzender,

Während des Geschäftsjahres 2023 gab es folgende Ersatzmitglieder:

Der Frauenanteil im Aufsichtsrat beträgt somit 33,33%.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat unterliegen den vom Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband aufgelegten Geschäftsanweisungen, welche durch die Generalversammlung beschlossen wurden.

Der Aufsichtsratsvorsitzenden steht im ständigen Informationsaustausch mit dem Vorstandsobmann und/oder Vorstandsobmann-Stellvertreter um über die laufenden oder abgeschlossenen Geschäfte informiert zu sein. Der Aufsichtsrat führt unangekündigte Beleg- und Kassaprüfungen durch.

Es finden mindestens 5 Sitzungen, verteilt über ein Jahr, gemeinsam mit dem Vorstand und dem Aufsichtsrat statt.

#### Ausschüsse des Aufsichtsrates:

Ausschüsse wurden keine gebildet.

#### Maßnahmen zur Gleichstellungsförderung von Frauen:

AUFBAU hat zum 31.12.2023 5 Angestellte und Dienstverhältnisse mit 8 Personen in der Hausbetreuung. Der Anteil an Frauen an diesen 12 Mitarbeitern beträgt rd. 77 %.

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

Flexible Arbeitszeitlösungen werden bei Notwendigkeit anlassbezogen gewährt und auf den Bedarf der/des Mitarbeiter/in unter Berücksichtigung der Anforderungen des Unternehmens abgestimmt. Die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben wird durch die Möglichkeit von flexiblen Modellen erleichtert.

Im Unternehmen gibt es eine eindeutige und unmissverständliche Positionierung gegen sexuelle Belästigung seitens des Dienstgebers.

Fortbildungsangebote stehen allen Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen sowie dem Vorstand und Aufsichtsrat gleichermaßen zur Verfügung, sodass Frauen und Männer die Möglichkeit einer beruflichen Weiterbildung für das Unternehmen in gleichem Maße offensteht.

### Ziele:

Die AUFBAU versucht Ihren Mitgliedern Wohnbauten mit hoher Wohnqualität durch sinnvoll nutzbare Grundrisslösungen und großzügig gestaltete Freiräume zu schaffen. Es wird durch effiziente Planung und wirtschaftlich optimierte Umsetzung leistbarer Wohnraum geschaffen.