

---

**AUSZUG gemäß § 28 Abs 8 WGG**

---

aus dem **Prüfungsbericht Nr. 12.643 vom 18.06.2025**  
über die regelmäßige gesetzliche Prüfung  
des Geschäftsjahres 2024 der

**"Wiener Stadterneuerungsgesellschaft"**  
**Gemeinnützige Wohnbau-, Planungs- und**  
**Betreuungsgesellschaft m.b.H.**

**Eßlinggasse 8-10**  
**1010 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:

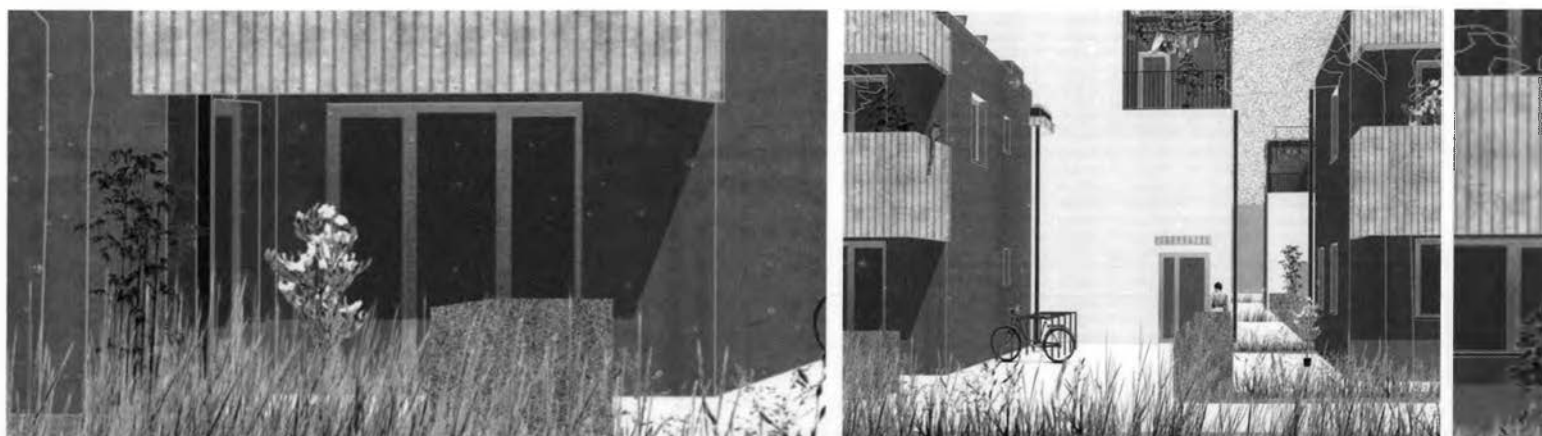
3.	Verwaltungsbestand zum Bilanzstichtag (in Wohnungen):		1.661
4.	Fertigstellungen im letztgeprüften Jahr und den beiden vorangegangenen Jahren (in Wohnungen):		
		2022	0
		2023	0
		2024	0
5.	Eigenkapitalanteil gemäß § 7 Abs 6 WGG (Reservekapital):		9.668.174,49

(Verbandsdirektor)

(Vorsitzender  
des Revisionsvorstandes)Anlagen:

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

Corporate Governance Bericht gemäß § 2b GRVO



Wien, im März 2025

Revision & Controlling

# Corporate-Governance-Bericht für das Geschäftsjahr 2024

„Wiener Stadterneuerungsgesellschaft“,  
Gemeinnützige Wohnbau-, Planungs- und Betreuungsgesellschaft m.b.H (STEG)

# Inhalt

1.	EINLEITUNG .....	3
2.	WIRTSCHAFTLICHER EIGENTÜMER .....	3
2.1.	Zusammensetzung der wirtschaftlichen Eigentümer .....	3
3.	GESCHÄFTSFÜHRUNG .....	3
3.1.	Zusammensetzung der Geschäftsführung .....	3
4.	AUFSICHTSRAT .....	5
4.1.	Zusammensetzung des Aufsichtsrates .....	5
4.1.1.	Anzahl der Sitzungen des Aufsichtsrates .....	5
4.1.2.	Vergütung des Aufsichtsrates .....	5
4.1.3.	Ausschüsse des Aufsichtsrates .....	5
5.	BERÜCKSICHTIGUNG VON GENDERASPEKTEN .....	6
5.1.	Anteil weiblicher Arbeitskräfte .....	6
6.	ABWEICHUNGEN ZUM GBV-CGK .....	6

## 1. EINLEITUNG

Die STEG hat in der 175. Aufsichtsratssitzung am 11.12.2020 beschlossen, sich dem Corporate-Governance-Kodex der gemeinnützigen Bauvereinigungen (Abk. GBV-CGK) zu unterwerfen. Der aktuell gültige GBV-CGK ist auf der Webseite des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen (<http://www.gbv.at>) und auf der Homepage der GESIBA (<http://www.gesiba.at>) abrufbar.

Seit Jänner 2021 befolgt sie in ihrem Handeln die Regelungen des GBV-CGK, soweit diese für sie als Gesellschaft mit beschränkter Haftung anwendbar sind. Der Corporate-Governance-Kodex der gemeinnützigen Bauvereinigungen beinhaltet die Grundsätze einer nachhaltigen und verantwortungsvollen Unternehmensführung.

Der Bericht stellt eine Erklärung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats dar, inwieweit dem Kodex entsprochen wurde und, wenn von zwingenden Regelungen abgewichen wurde bzw. wird, aus welchen Gründen. Diese Abweichungen werden unter dem Pkt. 6 ABWEICHUNGEN ZUM GBV-CGK angeführt. Der Bericht enthält weiters die Zusammensetzung und die Aufgabenverteilung der Geschäftsführung, sowie die Darstellung der ausbezahlten Vergütungen an die Aufsichtsratsmitglieder. Abschließend wird im Bericht auf die Berücksichtigung von Genderaspekten in der STEG eingegangen.

Viele Bestimmungen des GBV-CGK waren in der STEG schon vor der verpflichtenden Anwendung des Kodex gem. § 2b GRVO idF. BGBl. II Nr. 366/2018, aufgrund der Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des WGG's und der internen Regelungen erfüllt.

Die STEG hat in der 193. Aufsichtsratssitzung am 11.12.2024 beschlossen, sich dem Wiener Public Corporate Governance Kodex (Abk. WPCGK) subsidiär zu unterwerfen. Der Wiener Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.10.2024 den WPCGK in der Fassung vom 13.09.2024 einstimmig zur Kenntnis genommen, wodurch der politische Startschuss für die Umsetzung der Regelungen erfolgt ist. Der Geltungsbereich des WPCGK umfasst alle Unternehmen, die im mehrheitlichen Eigentum der Stadt Wien stehen oder von ihr beherrscht werden. Dies trifft auf die STEG zu. Somit haben auch in der STEG beide Kodizes Gültigkeit und dort, wo der branchenbezogene Kodex Regelungslücken aufweist, sind subsidiär die Regelungen des WPCGK anzuwenden. Der aktuelle gültige WPCGK ist auf der Webseite der Stadt Wien (<http://www.wien.gv.at>) abrufbar.

## 2. WIRTSCHAFTLICHER EIGENTÜMER

### 2.1. Zusammensetzung der wirtschaftlichen Eigentümer

Zum Bilanzstichtag 31.12.2024 waren folgende Personen gemäß § 2 Z 1 lit. b WiReG als wirtschaftliche Eigentümer im Register eingetragen.

## 3. GESCHÄFTSFÜHRUNG

### 3.1. Zusammensetzung der Geschäftsführung

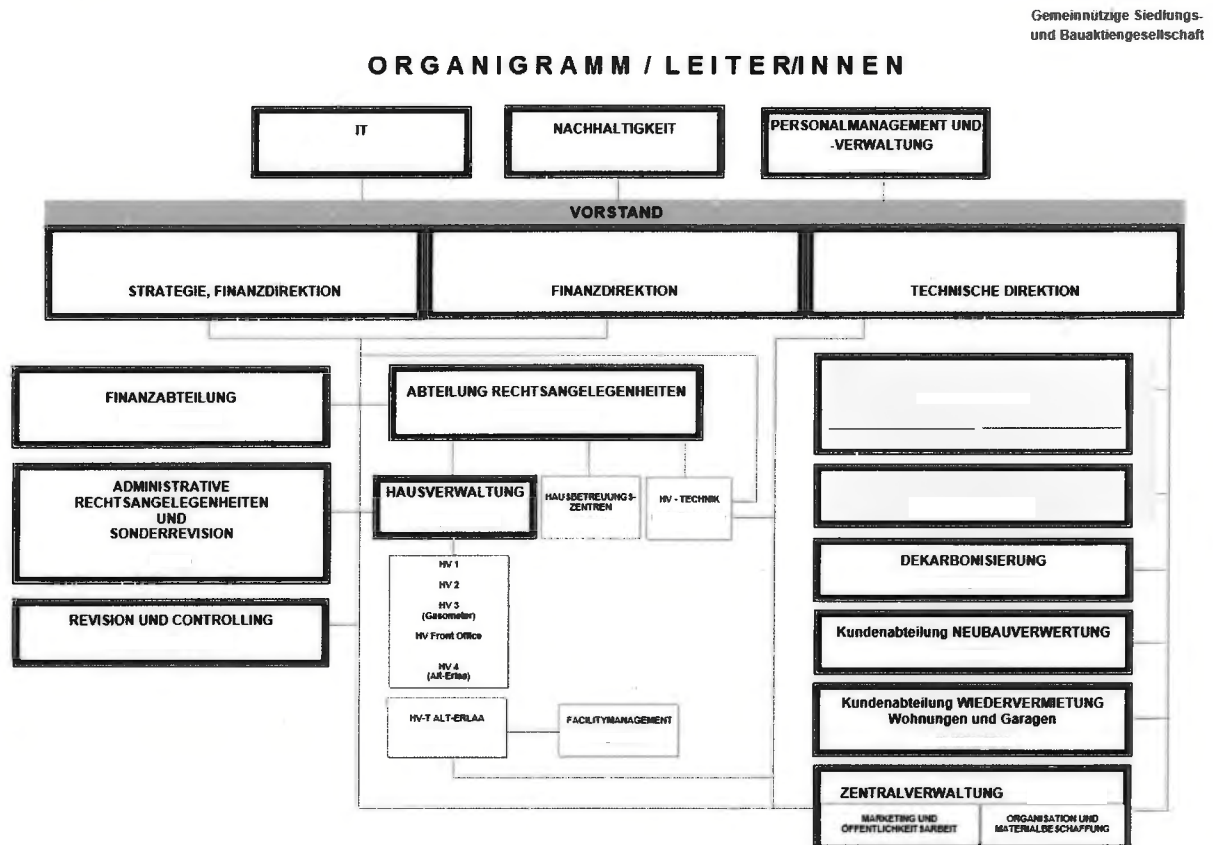
Zum Bilanzstichtag 31.12.2024 setzte sich die Geschäftsführung der STEG aus drei Geschäftsführern zusammen.

Das Unternehmen gliedert sich auf Geschäftsführungsebene in die Bereiche Strategie + Finanzdirektion, Finanzdirektion sowie Technische Direktion. Der Kaufmännische/Strategische Geschäftsführer ist zum Vorsitzenden der Geschäftsführung bestellt. Die Abteilungen IT, Nachhaltigkeit und Personalmanagement und-verwaltung sind im Organigramm als Stabsstellen dargestellt und erbringen ihre Leistungen für alle Hauptbereiche. Der Aufsichtsrat hat

beschlossen, dass der kaufmännische Bereich (Finanzdirektion) vom Vorsitzenden der Geschäftsführung, einvernehmlich mit dem Mitglied der Geschäftsführung, besorgt wird.

Folgende Abbildung zeigt die Organigramm-Struktur der STEG, die der Struktur der GESIBA entspricht.

Gültig ab 01.09.2024



#### Vorsitzender der Geschäftsführung:

Bestellt seit 01. Jän. 2011, Ende laufende Funktionsperiode: 31. Dez. 2025. Die Finanzabteilung, Administrative Rechtsangelegenheiten u. Sonderrevision, Revision und Controlling, Abteilung Rechtsangelegenheiten mit ihren untergeordneten Stellen Hausverwaltung (HV Zentrale, HV Gasometer, HV Frontoffice und HV Alt-Erlaa), Hausbetreuungszentren, HV-Technik und der Teil der Zentralverwaltung (Marketing und Öffentlichkeitsarbeit) sind der Strategie + Finanzdirektion unterstellt.

Bestellt seit 01. Jän. 2021, Ende laufende Funktionsperiode: 31. Dez. 2025. Dem Technischen Direktor sind die Abteilungen Planungsabteilung, Bauabteilung, Dekarbonisierung, Neuverwertung, Wiedervermietung, der Teil der Zentralverwaltung (Organisation und Materialbeschaffung), HV-Technik sowie als Wohnparkmanager der AEAG u.a. die Technik der HV-ALT-ERLAA und das Facility-Management unterstellt.

Bestellt seit 01. Sep. 2024, Ende laufende Funktionsperiode: vorläufig bis 28. Feb. 2027, wobei dieses Geschäftsführermandat sich bis zum 31.08.2029 verlängert, sofern die Generalversammlung nicht bis spätestens



31.08.2026 die Nichtverlängerung beschließt. Die Finanzabteilung, Administrative Rechtsangelegenheiten u. Sonderrevision, Revision und Controlling, Abteilung Rechtsangelegenheiten mit ihren untergeordneten Stellen Hausverwaltung (HV Zentrale, HV Gasometer, HV Frontoffice und HV Alt-Erlaa), Hausbetreuungszentren, HV-Technik und der Teil der Zentralverwaltung (Marketing und Öffentlichkeitsarbeit) sind der Finanzdirektion unterstellt.

## 4. AUFSICHTSRAT

### 4.1. Zusammensetzung des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der STEG setzte sich zum Bilanzstichtag 31.12.2024 aus folgenden Aufsichtsratsmitgliedern zusammen.

#### 4.1.1. Anzahl der Sitzungen des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2024 fanden vier Sitzungen des Aufsichtsrates statt. Zusätzlich wurde am 11.03.2024 eine konstituierende Aufsichtsratssitzung einberufen aufgrund personeller Änderung der Aufsichtsratsmitglieder. Die Generalversammlung fand am 26.06.2024 statt.

#### 4.1.2. Vergütung des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2024 beliefen sich die Vergütungen an die Aufsichtsratsmitglieder (gem. § 8 Abs. 19 Gesellschaftsvertrag) auf 14.050,48 €.

#### 4.1.3. Ausschüsse des Aufsichtsrates

Gemäß der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat kann der Aufsichtsrat aus seiner Mitte Ausschüsse bilden, namentlich zu dem Zweck, seine Verhandlungen und Beschlüsse vorzubereiten oder die Ausführung seiner Beschlüsse zu überwachen.

Ausschuss bezüglich der Regelung der Rechtsverhältnisse zwischen der Gesellschaft und den Mitgliedern der Geschäftsführung per 31.12.2024:

## 5. BERÜCKSICHTIGUNG VON GENDERASPEKTEN

Die STEG ist bemüht, Initiativen und Maßnahmen zu setzen, die dazu führen sollen, dass sich der Frauenanteil im Unternehmen erhöht und Barrieren für Frauenkarrieren abgebaut werden.

Die STEG wird nach außen vertreten durch 3 Geschäftsführer und 6 Prokuristen/innen und einer Person mit Handlungsvollmacht. Der Frauenanteil im Vertretungsbereich betrug per Jahresende 2024 20%. Im Aufsichtsrat der STEG waren in der laufenden Funktionsperiode per 31.12.2024 40% der stimmberechtigten Mitglieder Frauen.

### 5.1. Anteil weiblicher Arbeitskräfte

Der Frauenanteil im Bereich HausbesorgerInnen per 31.12.2024 beträgt 100,0%.

## 6. ABWEICHUNGEN ZUM GBV-CGK

**Punkt 3.2.3. Auswahl und Bestellung der Geschäftsführer:**

Aufgrund der Komplexität der Aufgabenstellungen im GESIBA-Konzern erfolgte die Bestellung der Nachfolge 16 Monate anstatt, wie empfohlen, 12 Monate vor Beendigung der Laufzeit.

Wien, am 02. April 2025





# STEG

## **GESCHÄFTSBERICHT**

**2024**

Die Beendigung der gesetzlichen Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes ist mit 18.6.2025 geplant. Dementsprechend erfolgt die Offenlegung später.



# **JAHRESABSCHLUSS und LAGEBERICHT 2024**

**der**

**WIENER STADTERNEUERUNGSGESELLSCHAFT**

**Gemeinnützige Wohnbau-, Planungs- und**

**Betreuungsgesellschaft m.b.H.**

**1010 Wien, Eßlinggasse 8-10**

**Bilanz 2024**

**Gewinn- und Verlustrechnung 2024**

**Anhang Jahresabschluss 2024**

**Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024**

**B I L A N Z Z U M 31.12.2024**

**AKTIVA**

**A. ANLAGEVERMÖGEN**

**I. Sachanlagen**

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres EUR	Stand zum Ende des vorange- gangenen Geschäftsjahres EUR
1. Wohngebäude	96.516.099,01	97.880.057,62
2. unternehmenseigenes Miteigentum	11.503.581,47	11.619.299,22
3. nicht abgerechnete Bauten	15.773.981,90	15.732.908,30
4. Bauvorbereitungskosten	210.675,19	74.731,47
	<b>124.004.337,57</b>	<b>125.306.996,61</b>

**B. UMLAUFVERMÖGEN**

**I. Forderungen und Verrechnungen**

1. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	81.596,34 0,00	79.815,34 0,00
2. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	68.969,87 0,00	397.972,28 0,00
3. Forderung aus der Betreuungstätigkeit davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	60.755,24 0,00	76.953,39 0,00
4. sonstige Forderungen davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	133.311,60 0,00	179.883,24 0,00
	<b>344.633,05</b>	<b>734.624,25</b>

**II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten**

22.876.201,14	10.773.482,40
<b>22.876.201,14</b>	<b>10.773.482,40</b>
<b>23.220.834,19</b>	<b>11.508.106,65</b>

**C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**

Sonderposten gemäß § 39 (28) WGG

2.435.176,63	2.479.250,19
<b>2.435.176,63</b>	<b>2.479.250,19</b>
<b>149.660.348,39</b>	<b>139.294.353,45</b>

**BILANZ ZUM 31.12.2024**

	<b>PASSIVA</b>	
	Stand zum Ende des Geschäftsjahres EUR	Stand zum Ende des vorange- gangenen Geschäftsjahres EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. <u>Eingefordertes Stammkapital</u>	2.180.185,03	2.180.185,03
II. <u>Gewinnrücklagen</u>		
1. gesetzliche Rücklage	1.090.092,52	1.090.092,52
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	55.107.241,27	52.342.428,17
3. andere Rücklagen	30.169.911,91	28.420.222,68
	86.367.245,70	81.852.743,37
III. <u>Bilanzgewinn</u>	1.856.801,98	1.825.995,71
	<b>90.404.232,71</b>	<b>85.858.924,11</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	32.941,50	64.626,86
2. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	18.259,88	14.202,13
3. sonstige Rückstellungen	26.000,00	111.000,00
	<b>77.201,38</b>	<b>189.828,99</b>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	25.792.585,40	17.799.277,58
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	1.049.110,27	3.933.666,54
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	24.743.475,13	13.865.611,04
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	26.257.863,24	26.765.982,21
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	0,00
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	26.257.863,24	26.765.982,21
3. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	16.227,84	0,00
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	16.227,84	0,00
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	0,00	0,00
4. Kautionen	1.285,68	1.640,00
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	1.285,68	1.640,00
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	0,00	0,00
5. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	5.230.809,68	7.649.499,52
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	156.861,76	2.069.765,08
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	5.073.947,92	5.579.734,44
6. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	645.485,27	231.700,17
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	645.485,27	231.700,17
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	0,00	0,00
7. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	3.793,00	4.060,20
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	3.793,00	4.060,20
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	0,00	0,00
8. Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	1.087.165,23	698.386,26
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	1.087.165,23	698.386,26
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	0,00	0,00
9. sonstige Verbindlichkeiten	143.698,96	95.054,41
- davon Steuern	39.261,10	2.784,00
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	1.964,29	2.903,63
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	143.698,96	95.054,41
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	0,00	0,00
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	3.103.628,01	7.034.272,66
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	56.075.286,29	46.211.327,69
	<b>59.178.914,30</b>	<b>53.245.600,35</b>
	<b>149.660.348,39</b>	<b>139.294.353,45</b>

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2024**

	<u>Geschäftsjahr</u> EUR	vorange- gangenes <u>Geschäftsjahr</u> EUR
<b>1. <u>UMSATZERLÖSE</u></b>		
a) Mieten	14.243.757,64	13.383.241,29
b) Verwohnung der Finanzierungsbeiträge	335.254,87	336.000,21
c) aus der Betreuungstätigkeit	27.327,46	25.134,04
d) aus sonstigen Betriebsleistungen	68.471,24	58.408,00
e) aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00	296.534,44
davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum	0,00	296.534,44
	<u>14.674.811,21</u>	<u>14.099.317,98</u>
<b>2. <u>AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN</u></b>	<u>0,00</u>	<u>107.234,89</u>
<b>3. <u>SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE</u></b>		
a) Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	68.215,31	0,00
b) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	918.146,98	1.283.541,92
c) Übrige	707,52	1.527,58
	<u>987.069,81</u>	<u>1.285.069,50</u>
<b>4. <u>VERRECHENBARE KAPITALKOSTEN</u></b>	<u>-1.182.677,02</u>	<u>-649.898,47</u>
<b>5. <u>INSTANDHALTUNGSKOSTEN</u></b>	<u>-3.548.765,71</u>	<u>-3.168.421,61</u>
<b>6. <u>PERSONALAUFWAND</u></b>		
a) Kosten der Organe	<u>-17.558,92</u>	<u>-15.226,36</u>
<b>7. <u>ABSCHREIBUNGEN</u></b>		
a) auf Sachanlagen	<u>-1.632.572,61</u>	<u>-1.633.132,32</u>
<b>8. <u>BETRIEBSKOSTEN</u></b>	<u>-3.315.472,66</u>	<u>-3.912.682,92</u>
<b>9. <u>SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN</u></b>		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbe- wirtschaftung	-1.131.547,97	-536.762,31
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-693.966,06	-757.948,80
c) Übrige	-28.332,61	-66.872,89
	<u>-1.853.846,64</u>	<u>-1.361.584,00</u>
<b>10. <u>AUFWENDUNGEN AUS DEM VERKAUF VON GRUNDSTÜCKEN</u></b>	0,00	-124.730,77
davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum	0,00	-124.730,77
<b>11. Zwischensumme aus 1.-10.</b>	<u>4.110.987,46</u>	<u>4.625.945,92</u>
<b>12. <u>SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE</u></b>	<u>512.393,17</u>	<u>150.848,71</u>
<b>13. <u>ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN</u></b>	<u>-1.765,55</u>	<u>-1.794,21</u>
(davon aus verb. Unternehmen € 1.536,20; VJ € 1.567,74)		
<b>14. Zwischensumme aus 12.+13.</b>	<u>510.627,62</u>	<u>149.054,50</u>
<b>15. <u>ERGEBNIS VOR STEUER</u></b>	<u>4.621.615,08</u>	<u>4.775.000,42</u>
<b>16. <u>ERGEBNIS NACH STEUER</u></b>	<u>4.621.615,08</u>	<u>4.775.000,42</u>
<b>17. <u>JAHRESÜBERSCHUSS</u></b>	<u>4.621.615,08</u>	<u>4.775.000,42</u>
<b>18. <u>ZUWEISUNG ZU GEWINNRÜCKLAGEN</u></b>	<u>-2.764.813,10</u>	<u>-2.949.004,71</u>
<b>19. <u>BILANZGEWINN</u></b>	<u>1.856.801,98</u>	<u>1.825.995,71</u>



## **Anhang Jahresabschluss 2024**



## **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.

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

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

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

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

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

### **1. 2. Anlagevermögen**

#### **1. 2. 1. Sachanlagevermögen**

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden.

Die planmäßigen Abschreibungen der Bauten wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen und werden i.H.v. 1 % der um die Zuschüsse verminderten Herstellungskosten berechnet bzw. werden Baurechtsobjekte linear über die Nutzungsdauer des Baurechtes verteilt abgeschrieben.

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

Im Rahmen der Herstellungskosten werden grundsätzlich neben den Einzelkosten auch anteilige Gemeinkosten 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. Die von den Herstellungskosten abgesetzten Zuschüsse sind im Anlagespiegel (Seite 13) dargestellt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr war kein Eingang von Zuschüssen zu verzeichnen.

### **1. 3. Sonstige Forderungen**

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

### **1. 4. Aktive Rechnungsabgrenzungen**

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

### **1. 5. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung**

Die Differenz zwischen der Abschreibung der Baukosten und der Tilgung der Baudarlehen wird den zweckgebundenen Rücklagen zugeführt bzw. entnommen. Die Differenz zwischen der Abschreibung und der Verwohung des Finanzierungsbeitrages der Baukosten wird aufgrund der Neuregelung im Jahr 2000 aufgelöst. Die Entwicklung ist im Gewinnrücklagenpiegel (Seite 14) dargestellt.

### **1. 6. Rückstellungen**

Rückstellungen sind mit dem bestmöglich geschätzten Erfüllungsbetrag angesetzt.

#### **1. 6. 1. Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen**

Die Abfertigungsrückstellung wurde nach anerkannten Regeln der Versicherungsmathematik unter Anwendung eines 10-jährigen Durchschnitts auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 1,56 % (Vorjahr: 1,49 %) und einer Valorisierung von 3,40 % (Vorjahr: 3,50 %) ermittelt.

Es wurden die AVÖ-2018-P Rechnungsgrundlagen für die Pensionsversicherung zugrunde gelegt. Im Vorjahr wurden ebenfalls die AVÖ-2018-P Rechnungsgrundlagen zugrunde gelegt.

### **1. 7. Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verwohung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird gemäß Wohnrechtsnovelle 2000 ab 1.1.2001 mit 1 % p.a. von den bis 31.12.2000 verwohten und aufgewerteten Finanzierungsbeiträgen vorgenommen. Bei den Baukostenfinanzierungsbeiträgen wird die Differenz zur höheren planmäßigen Abschreibung (über 1 %) durch Auflösung der zweckgebundenen Rücklage gedeckt, soweit eine solche aus den Vorjahren besteht. Andernfalls bleibt sie verlustwirksam. Die Verwohung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen.

### **1. 8. 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, die enthaltenen Grundwerte und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind im Anlagespiegel (Seite 13) dargestellt.

##### **2. 1. 1. 2. Mieteinheiten mit Kaufoption**

Im Anlagevermögen (Posten "Unternehmenseigenes Miteigentum") sind insgesamt 89 Mieteinheiten mit Kaufoption gemäß § 15c WGG mit einem Buchwert von insgesamt rd. € 11,5 Mio. (Vorjahr: rd. € 11,6 Mio.) enthalten. Bei Mietvertragsabschluss vor 01.08.2019 können die Nutzungsberechtigten nach Ablauf von 10 Jahren, höchstens aber 15 Jahren, einen Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum stellen. Bei Mietvertragsabschluss nach dem Stichtag 01.08.2019 können die Nutzungsberechtigten nach Ablauf von 5 Jahren, höchstens aber 20 Jahren, drei zeitlich begrenzte Anträge auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum stellen. Die STEG hat in diesen Fällen einen Fixpreis gemäß § 15d WGG anzubieten.

#### **2. 1. 2. Umlaufvermögen**

##### **2. 1. 2. 1. Sonstige Forderungen**

Im Posten sonstige Forderungen sind Erträge i.H.v. € 128.197,74 (Vorjahr: € 62.494,63) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

#### **2. 1. 3. Eigenkapital**

##### **2. 1. 3. 1. Eingefordertes Stammkapital**

Der Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile i.H.v. € 2.180.185,03 stammt zur Gänze aus Bareinlagen und verteilt sich auf die Gesellschafter wie folgt:

GESIBA	€	2.179.530,97	99,97%
Österreichischer Siedlerverband	"	654,06	0,03%
	€	<u>2.180.185,03</u>	<u>100,00%</u>

Der Gewinn des Vorjahres wurde i.H.v. € 76.306,48 ausgeschüttet. Der Rest i.H.v. € 1.749.689,23 wurde anderen Rücklagen, siehe Gewinnrücklagenspiegel (Seite 14), zugeführt.

#### **2. 1. 3. 2. Pflichtangabe bei Konzernunternehmen**

Die Wiener Stadterneuerungsgesellschaft Gemeinnützige Wohnbau-, Planungs- und Betreuungsgesellschaft m.b.H. ist ein Konzernunternehmen der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft mit Sitz in Wien. Der Konzernabschluss des Mutterunternehmens wird beim Firmenbuch FN 52149s offen gelegt.

#### **2. 1. 4. Gewinnrücklagen**

Die Laufzeit der Fremdfinanzierung von Bau- und Baunebenkosten im Rahmen der Herstellung von Objekten ist in der Regel kürzer als die der unternehmensrechtlichen Abschreibung zugrunde zu legende wirtschaftliche Nutzungsdauer. Dadurch entstehen aus dem erforderlichen Ansatz der Tilgungen im Rahmen des Entgelts gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 WGG, welches zu Umsatzerlösen aus Mieten führt, und der entgegenstehenden unternehmensrechtlichen Abschreibung während der Laufzeit der Fremdfinanzierung unbare Gewinne (Mehrtilgungen).

In der Folge ist ein positiver Saldo aus Mehrtilgungen von Fremdfinanzierungen für Bau- und Baunebenkosten gemäß § 13 Abs. 2 WGG - soweit im Jahresüberschuss gedeckt - einer objektbezogenen zweckgebundenen gesetzlichen Rücklage (zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung) in den Gewinnrücklagen zuzuführen. Die Entwicklung der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung ist im Gewinnrücklagenspiegel als Anlage zum Anhang (Seite 14) dargestellt.

#### **2. 1. 5. Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen betreffen mit rd. € 0,03 Mio. (Vorjahr: rd. € 0,1 Mio.) noch zu erbringende bzw. fakturierende Leistungen aus der Verwaltungstätigkeit.

##### **2. 1. 5. 1. Steuerabgrenzungen**

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

## 2. 1. 6. Verbindlichkeiten

Aufgliederung:

Bezeichnung der Verbindlichkeiten		Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	davon dinglich besichert	Art der Sicherung
1) Darlehen zur Baukosten- finanzierung	2024 2023	25.792.585,40 17.799.277,58	22.909.496,33 11.529.210,32	25.792.585,40 17.799.277,58	Pfandrecht Pfandrecht
2) Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	2024 2023	26.257.863,24 26.765.982,21	26.257.863,24 26.765.982,21		
3) Verbindlichkeit aus Bauverträgen	2024 2023	16.227,84 0,00			
4) Kautionen	2024 2023	1.285,68 1.640,00			
5) Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	2024 2023	5.230.809,68 7.649.499,52	5.043.320,80 5.556.564,29		
6) Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	2024 2023	645.485,27 231.700,17			
7) Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	2024 2023	3.793,00 4.060,20			
8) Verbindlichkeit gegenüber verbundenen Unternehmen	2024 2023	1.087.165,23 698.386,26			
9) Sonstige Verbindlichkeiten	2024 2023	143.698,96 95.054,41			
<b>Gesamtsumme</b>	2024 2023	59.178.914,30 53.245.600,35	54.210.680,37 43.851.756,82	25.792.585,40 17.799.277,58	Pfandrecht Pfandrecht

In den Posten Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung sind Aufwendungen i.H.v. € 17.624,58 (Vorjahr: € 19.433,68) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

### 2. 1. 6. 1. Haftungsverhältnisse

Verbindlichkeiten aus Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB bestehen keine.

### 2. 1. 6. 2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind, bestehen nicht.

Gemäß § 238 Abs 1 Z 14 UGB betragen die Verbindlichkeiten aus den Baurechten 2024 rd. € 220.000,00. Für das Folgejahr 2025 sind hier rd. € 225.000,00 und für die nächsten 5 Jahre rd. € 1.183.000,00 auszuweisen.

### 2. 1. 7. Art, Zweck und finanzielle Auswirkungen der nicht in der Bilanz ausgewiesenen und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugebenden Geschäfte

Sonstige Geschäfte, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind, wurden nicht getätigt.



## **2. 1. 8. Geschäfte der Gesellschaft mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen oder Personen wurden im Geschäftsjahr 2024 unter marktüblichen Bedingungen abgeschlossen.

## **2. 1. 9. Derivative Finanzinstrumente wurden nicht verwendet.**

## **2. 1. 10. Treuhandkonten**

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verwaltet die Wiener Stadterneuerungsgesellschaft ein treuhändig gehaltenes Bankkonto i.H.v. € 172.494,93 (Vorjahr: € 168.174,30).

## **2. 1. 11. Anderkonto für Kautionen**

Seit der WGG-Novelle 2016 sind die Bestimmungen des § 16b MRG für Kautionen auch für gemeinnützige Wohnbauträger anzuwenden. Diese verlangen die Kautionen auf einem getrennt geführten Bankkonto mit eindeutiger Abgrenzung zum Vermögen, sodass diese im Konkursfall ausgesondert werden können. Daher stehen die Kautionen i.H.v. € 73.389,92 (Vorjahr: € 71.076,38) als liquide Mittel nicht zur Verfügung.

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Die Umsätze 2024 i.H.v. € 14.674.811,21 (Vorjahr: € 14.099.317,98 ) wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet und sind fast ausschließlich dem Bereich der Hausbewirtschaftung zuzuordnen.

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

Neben der Vermietung insbesondere von Wohnungen, Geschäftslokalen, Abstellplätzen und Garagen veräußert die Gesellschaft solche Objekte im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit unmittelbar nach Herstellung bzw. nachträglich nach vorheriger Vermietung gemäß § 15c WGG. Diese Immobilien, die entweder aus dem Umlauf- oder aus dem Anlagevermögen verkauft werden, sind als "Produkte" im Sinne des § 189a Z 5 UGB zu qualifizieren und daher die Erlöse aus dem Verkauf als Umsatzerlöse darzustellen.

Die Erlöse werden daher in der GuV im Posten 1.e) (Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken) und die dazugehörigen Aufwendungen im Posten 10. (Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken) ausgewiesen.

## **2. 2. 1. Auflösung und Zuweisung Gewinnrücklage**

Siehe hierzu den Gewinnrücklagenspiegel auf der Seite 14.

## **2. 2. 2. Aufwendungen für die Abschlussprüfung**

Das auf das Geschäftsjahr entfallende Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung beträgt € 26.000,00 (Vorjahr: € 23.378,16). Dieses Honorar wurde nicht an die AbschlussprüferInnen, sondern an den Revisionsverband bei dem die AbschlussprüferInnen angestellt sind, geleistet.

Von den AbschlussprüferInnen wurden sonst keine Leistungen bezogen. Neben dem Honorar für die Abschlussprüfung wurden im Geschäftsjahr € 8.533,24 (Vorjahr: € 8.024,46) Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag) an den Revisionsverband geleistet.

Honorare für andere Bestätigungsleistungen und Steuerberatungsleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.



### 3. Sonstige Angaben

#### 3. 1. Antrag zur Ergebnisverwendung

Der Jahresabschluss der Gesellschaft weist im Geschäftsjahr 2024 einen Bilanzgewinn i.H.v. € 1.856.801,98 aus.

Von der Geschäftsführung wird vorgeschlagen den Gewinn wie folgt zu verwenden:

Dividende € 76.306,48

Dotierung der anderen Rücklage € 1.780.495,50

Die Geschäftsführung ersucht den Aufsichtsrat, dem Jahresabschluss 2024 sowie der vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinnes seine Zustimmung zu erteilen und der Generalversammlung zu empfehlen, die entsprechenden Beschlüsse zu fassen.

#### 3. 2. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

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

#### 3. 3. Organe und ArbeitnehmerInnen der Gesellschaft

Die STEG wird unverändert von der GESIBA, Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft in sämtlichen Belangen betreut.

Diese hält als Muttergesellschaft (verbundenes Unternehmen) 99,97 % der Anteile.

Im Geschäftsjahr oblag die Geschäftsführung den Geschäftsführern:

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

An Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen i.H.v. gesamt € 14.050,48 (Vorjahr: € 13.700,00) bezahlt.

Abgesehen von durchschnittlich 2 HausbesorgerInnen (ArbeiterInnen) beschäftigt die Wiener Stadterneuerungsgesellschaft kein eigenes Personal.

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

Anlageposition	Anschaffung- / Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibung					Buchwert 31.12.2024	Buchwert 01.01.2024
	Stand 01.01.2024	Zugänge	davon Zinsen	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2024	Stand 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		
I. <u>SACHANLAGEN</u>												
1. Unbebaute Grundstücke	G 0,00					0,00					0,00	0,00
2. Wohngebäude	G 8.807.662,05					8.807.662,05						8.807.662,05
	BR 4.264.442,53					4.264.442,53	-1.037.681,13	-42.644,43			-1.080.325,56	3.184.116,97
	B											
	Z											
	B 120.102.220,90					120.102.220,90	-34.256.586,73	-1.321.314,18			-35.577.900,91	84.524.319,99
3. Unternehmenseigenes Mietgut	G 1.880.665,34					1.880.665,34						1.880.665,34
	B 11.571.773,93					11.571.773,93	-1.833.140,05	-115.717,75			-1.948.857,80	9.622.916,13
4. Nicht abgerechnete Bauen	G 1.776.058,15					1.776.058,15						1.776.058,15
	B 14.491.987,03	193.969,85				14.685.956,88	-535.136,88	-152.896,25			-688.033,13	13.997.923,75
5. Bauvorbereitungskosten	B 74.731,47	135.943,72				210.675,19						210.675,19
	182.969.541,40	329.913,57	0,00	0,00	0,00	183.299.454,97	-37.662.544,79	-1.632.572,61	0,00	0,00	-39.295.117,40	124.004.337,57
												125.306.996,61

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

Posten	Stand 1.1.2024	erfolgsneutrale Umbuchungen	Zwischensumme	Zuweisung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung		Auflösung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung			erfolgswirk-same Bewegungen außerhalb der zweck- gebundenen Rücklage	Stand 31.12.2024
				Zuweisung Mehrtilgung	Auflösung Mindertilgung	Auflösung u. Mehrver- wohnung	Auflösung abgegangene Anlagen	Summe Rücklagen- bewegungen		
GEWINNRÜCKLAGEN										
1. gesetzliche	2024			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.090.092,52
	Vorj.			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.090.092,52
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung: (+) Mehrtilgung/(-) Mindertilgung										
Mehrtilgung	2024	51.753.785,63	(3)	0,00	0,00	-152.330,54	0,00	2.879.582,89	0,00	54.633.368,52
	Vorj.	48.783.088,94	(3)	0,00	0,00	-152.330,54	-24.224,29	2.970.696,69	0,00	51.753.785,63
Mindertilgung	2024	0,00		0,00	-93.071,35	0,00	0,00	-93.071,35	0,00	-93.071,35
	Vorj.	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mehrverwohnung	2024	588.642,54	(1)	0,00	0,00	-21.698,44	0,00	-21.698,44	0,00	586.944,10
	Vorj.	610.334,52	(1)	0,00	0,00	-21.691,98	0,00	-21.691,98	0,00	588.642,54
Zwischensumme Pkt. 2	2024	52.342.428,17	(3)	0,00	-93.071,35	-174.028,98	0,00	2.764.813,10	0,00	55.107.241,27
	Vorj.	49.393.423,46	(3)	0,00	0,00	-174.022,52	-24.224,29	2.949.004,71	0,00	52.342.428,17
3. andere	2024	28.420.222,68	(2)	1.749.689,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.169.911,91
	Vorj.	27.091.067,65	(2)	1.329.155,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.420.222,68
Summe Gewinnrücklagen	2024	81.852.743,37		1.749.689,23	-93.071,35	-174.028,98	0,00	2.764.813,10	0,00	86.367.245,70
	Vorj.	77.574.583,63		1.329.155,03	0,00	-174.022,52	-24.224,29	2.949.004,71	0,00	81.852.743,37
				Zuweisung (-) / Auflösung (+) Gewinnrücklagen laut Gewinn- und Verlustrechnung					Vorjahr	2.764.813,10
										2.949.004,71
BILANZGEWINN	2024	1.825.995,71	(2)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.856.801,98	1.856.801,98
	Vorj.	1.405.461,51	(2)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.825.995,71	1.825.995,71

(1) Jährliche Auflösung in Höhe der Minderverwohnung aufgrund der Neuregelung im Jahr 2000

(2) Zuweisung Bilanzgewinn Vorjahr

(3) Umgliederung gemäß § 39 Abs. 35 WGG (in Verbindung mit § 906 Abs. 31 UGB)

Wien, 28. Mai 2025

## **Bestätigungsvermerk**

### **Bericht zum Jahresabschluss**

#### **Prüfungsurteil**

Ich habe den Jahresabschluss der "Wiener Stadterneuerungsgesellschaft" Gemeinnützige Wohnbau-, Planungs- und Betreuungsgesellschaft 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**

Ansichts 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, 18.06.2025