

ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND

Mitgliedsnummer: W-96

A U S Z U G

gemäß § 28 Abs 8 WGG aus dem **Prüfungsbericht Nr. 12.604 vom 06.03.2025** über die regelmäßige gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres **2023** der

**BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und
Siedlungsgenossenschaft, registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

**Triester Straße 40/3/1
1100 Wien**

1. Ergebnis der Prüfung des Geschäftsjahres 2023:

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) Mitglieder des Vorstandes im Zeitpunkt der Prüfung:

b) Mitglieder des Aufsichtsrates im Zeitpunkt der Prüfung:

3. Die Vereinigung verwaltete zum Bilanzstichtag 31.12.2023 insgesamt 17.037 Wohnungen.

ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND

Mitgliedsnummer: W-96

4. Die Vereinigung hat im letztgeprüften Jahr und den beiden vorangegangenen Jahren folgende Zahl von Wohnungen fertig gestellt:

2021:	208
2022:	0
2023:	306

5. Eigenkapitalanteil gemäß § 7 Abs 6 WGG 0,00
(Reservekapital):

Anlagen:

Jahresabschluss zum 31.12.2023 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)

Bestätigungsvermerk

Corporate-Governance-Bericht gemäß § 2b GRVO

Corporate-Governance-Bericht für das Geschäftsjahr 2023 gemäß § 2b GRVO

Mitgliedsnummer: W096

1. Bekenntnis zum Corporate-Governance-Kodex

Die BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H, im Folgenden kurz „BWS“, verfolgt die im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) festgelegten Regeln und hier insbesondere der im § 1 Abs. 3 festgelegte Generationenausgleich verbunden mit dem Kostendeckungs- und dem Vermögensbindungsprinzip, um die Funktionsfähigkeit des österreichischen Wohnungsmarktes zu sichern, wodurch eine besondere gesellschaftliche Verantwortung für das Unternehmen erwächst.

In diesem Sinne bekennen sich Vorstand und Aufsichtsrat zum Regelungsziel des Corporate-Governance-Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen („GBV-CGK“), welcher im Dezember 2020 in Kraft gesetzt wurde.

Alle vom Corporate-Governance-Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen geforderten Informationen sind in diesem Bericht und entsprechend der thematischen Zugehörigkeit, entweder im Geschäftsbericht, Lagebericht oder auf der Website des Unternehmens ersichtlich.

Der GBV-CGK enthält und verweist auf (a) wesentliche gesetzliche Vorschriften zur Leitung und Überwachung der Unternehmen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft (inkl. deren Beteiligungsunternehmen) und (b) anerkannte Standards verantwortungsvoller Unternehmensführung. Der Kodex soll zu mehr Transparenz beitragen und das Vertrauen der Öffentlichkeit in die Leitung und Überwachung der gemeinnützigen Bauvereinigungen fördern.

Der Kodex unterscheidet zwischen zwingenden Vorschriften und Empfehlungen. Im Text ergibt sich das durch die Verwendung der entsprechenden Begriffe wie „hat/muss“ und „soll/kann“. Es wird darauf hingewiesen, dass jedenfalls die bestehenden branchenspezifischen und sonstigen gesetzlichen Bestimmungen zu beachten sind. Bestimmungen, die sich aus Gesetzen oder Verordnungen ergeben, sind kursiv gesetzt.

Der Corporate-Governance-Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen ist auf der Website des Österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband (www.gbv.at) – veröffentlicht.

Ebenso hat die BWS den Corporate-Governance-Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen auf ihrer Website (www.bwsg.at) veröffentlicht.

Abweichungen zum Corporate-Governance-Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen

Die im Kodex definierten Grundsätze sind Bestandteil der Unternehmenskultur. Der Vorstand und der Aufsichtsrat haben sich mit dem Kodex befasst und ihre Geschäftsordnungen entsprechend angepasst.

Im Berichtsjahr ergaben sich keine Abweichungen zu den Grundsätzen des Kodex.

2. Wirtschaftliche Eigentümer

Die GBV hat keinen direkten oder indirekten Eigentümer mit einer wesentlichen Beteiligung, sodass die oberste Führungsebene gem. Punkt 3 als wirtschaftliche Eigentümer gem. § 2 Abs. 1 lit. b WiEReG gemeldet wurde.

3. Zusammensetzung der Organe und Organbezüge

Als Vorstandsmitglieder fungierten:

Zusammensetzung des Aufsichtsrats:

Zusammensetzung des Prüfungsausschusses:

Zusammensetzung des Bauausschusses:

Zusammensetzung des Wohnungsausschusses:

An Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen iHv insgesamt EUR 20.000 bezahlt.

4. Angaben zur Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

Im Sinne des Kodex pflegen Vorstand und Aufsichtsrat zusätzlich zu den vier ordentlichen Aufsichtsratssitzungen einen regen Gedankenaustausch zu strategischer Ausrichtung des Unternehmens, Geschäftsentwicklung, Risikomanagement und wesentlichen Geschäftsfällen. Bei wichtigen Anlässen erfolgt eine unverzügliche Information an den Vorsitzenden des Aufsichtsrats.

Im Jahr 2023 wurden vier ordentliche quartalsweise Aufsichtsratssitzungen gemeinsam mit dem Vorstand sowie zwei Sitzungen des Prüfungsausschusses abgehalten.

Der Aufsichtsrat entscheidet in Fragen grundsätzlicher Bedeutung und über die strategische Ausrichtung des Unternehmens. Seine Kontrolltätigkeit übt er auch durch Ausschüsse aus und hat dafür einen Prüfungsausschuss, einen Bauausschuss und einen Wohnungsausschuss eingerichtet. Zusätzlich befasst sich der Aufsichtsrat jährlich mit der Effizienz seiner Tätigkeit und führt eine Selbstevaluierung durch.

Der Prüfungsausschuss befasst sich, gem. § 24c GenG, mit der Überwachung des Rechnungslegungs-prozesses, der Überwachung der Arbeit des Abschlussprüfers, der Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses, des Vorschlags für die Gewinnverteilung und des Lageberichts. Darüber hinaus überwacht er die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems und Risikomanagementsystems und hat einen Vorschlag für die Auswahl des Abschlussprüfers zu erstatten und darüber dem Aufsichtsrat zu berichten.

5. Maßnahmen zur Förderung von Frauen

Im Rahmen der unternehmensweit einheitlichen Personalpolitik, die für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gleiche Chancen und Rechte sicherstellt, bemüht sich die BWS um die Entwicklung und Weiterbildung von Frauen. Die BWS verfolgt das Ziel, den Anteil der Frauen in leitenden Stellungen mittelfristig auf ein ausgewogenes Niveau zu heben. Mit Ende des Geschäftsjahres 2023 beschäftigt die BWS 211 Mitarbeiter, wovon 68,5 % weiblich sind.

Für den Aufsichtsrat und auch für den Vorstand gelten bei Personalentscheidungen und bei der Entlohnung ausschließlich fachliche Fähigkeiten und persönliche Kompetenzen; hohes Augenmerk wird auf die strenge Gleichbehandlung der Geschlechter gelegt. In zahlreichen Bereichen sind bereits Frauen mit Führungsaufgaben in der ersten und zweiten Berichtsebene betraut.

Wien, 19.06.2024

Für den Vorstand

**Jahresabschluss
2023**

**Bilanz zum 31.12.2023
Gewinn- und Verlustrechnung 2023
Anhang 2023**

und

Lagebericht 2023

der

**BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn-
und Siedlungsgenossenschaft, registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

**Triester Straße 40/3/1
1100 Wien**

Inhaltsverzeichnis

JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2023..... 4

1	Bilanz zum 31.12.2023	4
2	Gewinn- und Verlustrechnung 2023.....	6

ANHANG 7

1	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	8
1.1	Allgemeine Grundsätze.....	8
1.2	Anlagevermögen	9
1.3	Finanzanlagen	11
1.4	Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen	11
1.5	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	11
1.6	Wertpapiere des Umlaufvermögens.....	11
1.7	Aktive Rechnungsabgrenzung.....	11
1.8	Zweckgebundene Rücklage.....	11
1.9	Rückstellungen	11
1.10	Verbindlichkeiten	11
1.11	Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	12
2	Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung	13
2.1	Erläuterungen der Bilanz.....	13
2.1.1	Sachanlagen.....	13
2.1.2	Anteile an verbundenen Unternehmen	13
2.1.3	Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen	13
2.1.4	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	13
2.1.5	Eigenkapital	14
2.1.6	Gewinnrücklagen.....	15
2.1.7	Rückstellungen	16
2.1.8	Verbindlichkeiten	16
2.1.9	Einlagen von stillen Gesellschaftern.....	17
2.1.10	Haftungsverhältnisse gem. § 199 UGB	17
2.1.11	Eventualverbindlichkeit Regressansprüche.....	17
2.1.12	Sonstige finanzielle Verpflichtungen gem. § 237 Abs 1 Z 2 UGB	17
2.1.13	Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind	18
2.1.14	Haftungen gemäß § 18 Abs. 4 WEG.....	18
2.1.15	Derivative Finanzinstrumente.....	18
2.1.16	Treuhandkonten	18
2.2	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	18
2.2.1	Aufwendungen für Abfertigungen	18
2.2.2	Auflösung und Zuweisung von Gewinnrücklagen.....	18
2.2.3	Aufwendungen für den Abschlussprüfer.....	19
3	Sonstige Angaben	19
3.1	Organe der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2023 bis dato.....	19

3.2	Tätigkeit der Organe.....	19
3.3	Personalstand	20
3.4	Konzernabschluss	20
3.5	Steuerliche Unternehmensgruppe.....	20
3.6	Gewinnverwendung	21
3.7	Subsequent Events gemäß § 238 Abs. 1.....	21

LAGEBERICHT..... 22

1	Darstellung des Geschäftsverlaufs.....	22
2	Zweigniederlassungen	24
3	Lage des Unternehmens.....	24
3.1	Vermögens- und Kapitallage	24
3.2	Reservekapital.....	26
3.3	Eigenmittelquote.....	26
3.4	Finanzlage	26
3.5	Ertragslage	27
4	Erfüllung des Genossenschaftszwecks	28
5	Bericht über die voraussichtliche Entwicklung und die Risiken des Unternehmens	28
5.1	Voraussichtliche Entwicklung	28
5.2	Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten	28
5.3	Risikoberichterstattung zu sonstigen Risiken.....	30
6	Bericht über die Forschung und Entwicklung.....	30

Jahresabschluss zum 31.12.2023

1 Bilanz zum 31.12.2023

A K T I V A	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende d. vorangegangenen Geschäftsjahres
A. ANLAGEVERMÖGEN	1.078.106.098,60	1.054.015.912,90
I. Sachanlagen	1.037.096.270,05	1.013.588.955,57
1. Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	137.050.678,72	133.723.772,66
2. Wohngebäude	437.210.969,35	432.441.657,14
3. Unternehmenseigenes Miteigentum	175.648.072,55	177.763.973,68
4. Nicht abgerechnete Bauten	263.725.215,64	257.486.312,08
5. Bauvorbereitungskosten	5.868.001,60	3.936.529,68
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.753.150,31	1.896.770,76
7. sonstige Sachanlagen	6.233.681,74	6.339.939,57
8. geleistete Anzahlungen	9.606.500,14	0,00
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	41.009.828,55	40.426.957,33
B. UMLAUFVERMÖGEN	214.166.755,83	184.747.461,87
I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen	52.599.254,82	42.505.790,25
1. Unbebaute Verkaufsgrundstücke	0,00	12.123.334,40
2. Nicht abgerechnete fertige Erwerbshäuser	11.947.428,18	267.204,21
3. Nicht abgerechnete unfertige Erwerbshäuser	40.651.826,64	27.321.734,04
4. Bauvorbereitungskosten	0,00	2.793.517,60
II. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände	139.671.126,48	110.902.979,42
1. Forderungen a.d.Grundstücksverkehr davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	19.437.271,39 (0,00)	1.232.970,14 (0,00)
2. Forderungen a.d.Hausbewirtschaftung davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	2.397.741,85 (0,00)	1.977.504,07 (0,00)
3. Verrechnung a.d.Hausbewirtschaftung davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	92.381.327,27 (87.216.685,27)	87.609.618,38 (83.981.062,63)
4. Forderungen a.d.Betreuungstätigkeit davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	11.339,46 (0,00)	11.522,85 (0,00)
5. Forderungen geg. verb. Unternehmen davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	18.720.500,66 (10.015.208,33)	15.889.468,71 (0,00)
6. sonst. Forderungen davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	6.722.945,85 (164.775,80)	4.181.895,27 (275.142,46)
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	21.896.374,53	31.338.692,20
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	4.577.308,87	4.638.385,65
1. Sonderposten gem. § 39 (28) WGG	4.336.477,80	4.391.945,64
2. sonstige	240.831,07	246.440,01
	1.296.850.163,30	1.243.401.760,42

BILANZ zum 31.12.2023**PASSIVA**

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende d. vorangegangenen Geschäftsjahres
A. EIGENKAPITAL	344.970.606,29	327.968.773,52
I. Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile	434.412,00	429.880,00
II. Gewinnrücklagen	343.986.194,29	327.538.893,52
1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	183.330.050,58	174.966.709,07
2. satzungsmäßige Rücklage	2.876.732,36	2.837.727,36
3. andere (freie) Rücklagen	157.779.411,35	149.734.457,09
III. Bilanzgewinn	550.000,00	0,00
(davon Gewinnvortrag EUR 0,00; Vorjahr: EUR 0)		
B. RÜCKSTELLUNGEN	7.094.976,06	8.476.946,94
1. Rückstellungen für Abfertigungen	941.004,32	946.245,32
2. Rückstellungen für Altersvorsorge	447.024,42	404.653,00
3. Steuerrückstellungen	384.173,00	819.221,32
4. Rückstellungen Bautätigkeit	432.210,72	378.742,61
5. Rückstellungen f.Hausbewirtschaftung	1.160.257,84	1.615.919,25
6. sonstige Rückstellungen	3.730.305,76	4.312.165,44
C. VERBINDLICHKEITEN	942.582.880,24	904.469.269,69
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	(100.130.971,14)	(93.047.080,36)
davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	(842.451.909,10)	(811.422.189,33)
1. Darlehen z.Grund- u. Baukostenfinanz.	551.582.925,84	555.686.428,01
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	(27.087.784,80)	(21.075.149,26)
2. Finanzierungsbeiträge d.Wohnungswerber	106.664.541,26	104.004.359,88
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	(0,00)	(0,00)
3. Zwischenkredite	141.447.909,40	100.428.432,14
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	(45.808.630,53)	(37.363.097,53)
4. Darlehen sonstiger Art	86.470.856,83	91.685.647,76
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	(9.695.640,21)	(14.975.041,44)
5. Verbindlichkeiten a.d.Grundstücksverkehr	2.542.807,21	4.488.922,88
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	(2.542.807,21)	(3.187.523,43)
6. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	5.654.518,39	5.893.608,92
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	(4.142.350,76)	(4.364.535,67)
7. Verbindlichkeiten a.d.Hausbewirtsch.	39.904.106,73	31.788.641,40
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	(5.689.352,02)	(2.950.239,64)
8. Verrechnung a.d.Hausbewirtschaftung	1.074.535,87	1.610.732,51
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	(1.074.535,87)	(1.610.732,51)
9. Verbindlichkeiten a.d.Betreuungstätigkeit	0,30	12.818,47
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	(0,30)	(12.818,47)
10. Verbindlichkeiten gg.Kreditinstituten	8,00	8.390,86
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	(8,00)	(8.390,86)
11. Verbindlichkeiten gg.verbund.Unternehmen	5.426.220,66	5.456.681,88
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	(2.425.874,66)	(5.456.681,88)
12. sonstige Verbindlichkeiten	1.814.449,75	3.404.604,98
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	(1.663.986,78)	(2.042.869,67)
(davon aus Steuern)	(200.391,11)	(0,00)
(davon im Rahmen d.soz.Sicherheit)	(271.047,64)	(27.625,86)
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	2.201.700,71	2.486.770,27
	1.296.850.163,30	1.243.401.760,42
Haftungsverhältnisse gem. § 199 UGB	5.637.874,04	6.106.814,58
Sonstige finanzielle Verpfl. gem. § 237 Abs 1 Z 2 UGB	13.134.510,02	12.016.983,15

2 Gewinn- und Verlustrechnung 2023

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2023

	Geschäftsjahr	Vorangegangenes Geschäftsjahr
1. Umsatzerlöse	139.643.733,96	114.350.223,36
a) Nutzungsentgelte	106.721.621,51	96.713.981,99
b) Verwöhnung der Finanzierungsbeiträge	1.267.758,19	1.271.693,19
c) Zuschüsse	5.220.796,21	4.834.639,61
d) aus der Betreuungstätigkeit	6.323.801,18	7.296.099,61
e) aus sonstigen Betriebsleistungen	135.640,26	126.480,46
f) aus dem Verkauf von Grundstücken	18.988.420,01	3.361.902,25
- davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens:	18.806.610,01	3.361.902,25
- davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens auf Grund nachträglicher Übertragung in das Eigentum	181.810,00	0,00
g) übrige	985.696,60	745.426,25
2. Aktivierte Eigenleistungen	4.345.202,65	3.196.763,27
3. Sonstige betriebliche Erträge	28.661.674,26	23.149.527,89
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen	703.267,93	2.899.018,48
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	150.000,00	330.920,39
c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	27.002.753,58	17.065.563,53
d) übrige	805.652,75	2.854.025,49
4. verrechenbare Kapitalkosten	-18.681.781,26	-11.785.770,31
5. Instandhaltungskosten	-26.807.670,59	-19.615.220,12
6. Personalaufwand	-9.520.144,96	-8.604.155,36
a) Löhne und Gehälter	-7.218.852,01	-6.565.671,43
aa) Löhne	-39,52	-18.075,42
ab) Gehälter	-7.218.812,49	-6.547.596,01
b) Soziale Aufwendungen	-2.238.293,01	-1.962.370,85
davon Aufwendungen für Altersversorgung	-87.752,62	-37.529,30
ba) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-264.382,88	-187.279,24
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-1.757.236,95	-1.642.065,39
bc) sonstige Sozialaufwendungen	-128.920,56	-95.496,92
c) Kosten der Organe	-62.999,94	-76.113,08
7. Abschreibungen	-13.392.936,81	-12.326.928,26
a) auf Sachanlagen	-12.824.335,02	-12.329.722,34
davon außerplanmäßige Abschreibung auf Sachanlagen	(0,00)	(109.497,75)
b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	-568.601,79	2.794,08
8. Betriebskosten	-37.129.841,16	-32.106.139,43
9. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken	-17.117.895,29	-2.890.162,41
- davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens	-17.029.957,70	-2.890.162,41
- davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens auf Grund nachträglicher Übertragung in das Eigentum	-87.937,59	0,00
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-30.367.457,70	-28.380.110,77
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-24.987.357,87	-21.688.959,82
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-4.210.890,38	-5.291.653,98
c) übrige	-1.169.209,45	-1.399.496,97
11. Zwischensumme aus 1. - 10.	19.632.883,10	24.988.027,86

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2023 (Fortsetzung)

12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.036.566,92	790.324,76
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-3.559.902,38	-973.995,32
14. Zwischensumme aus 12. - 13.	-2.523.335,46	-183.670,56
15. Ergebnis vor Steuern	17.109.547,64	24.804.357,30
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-112.246,87	-0,26
16. Ergebnis nach Steuern	16.997.300,77	24.804.357,04
17. Jahresüberschuss	16.997.300,77	24.804.357,04
18. Zuweisung von Gewinnrücklagen	-16.447.300,77	-24.804.357,04
19. Bilanzgewinn	550.000,00	0,00

Anhang

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.

Auf den Jahresabschluss werden die Rechnungslegungsbestimmungen in der geltenden Fassung angewendet.

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 realisierten 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 sowie den Grundregeln des UGB vorgenommen.

Bei den einzelnen Posten wurden die Zahlen des Vorjahres zu Vergleichszwecken angeführt.

Neben der Vermietung insbesondere von Wohnungen, Geschäftslokalen, Abstellplätzen und Garagen (Immobilien) veräußert die Genossenschaft solche Objekte regelmäßig im Rahmen der Geschäftstätigkeit unmittelbar nach Herstellung und auch nachträglich nach vorheriger Vermietung gemäß den entsprechenden gesetzlichen Regelungen. Die Genossenschaft 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 als Umsatzerlöse darzustellen. Die Erlöse werden daher in der GuV im Posten 1.g. (Umsatzerlöse) und die dazugehörigen Aufwendungen im Posten 10. (Aufwendungen) ausgewiesen.

1.2 Anlagevermögen

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. Die planmäßigen Abschreibungen der Bauten erfolgen linear mit 1 % bzw. auf Baurechtsdauer.

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

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

Bedingt rückzahlbare Zuschüsse gemäß WWFSG 1989 zur Herstellung von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens werden als Passivposten ausgewiesen und mit 5 % p.a. aufgelöst. Zum Bilanzstichtag betragen diese Zuschüsse EUR 2.085.954,70 (Vorjahr: EUR 2.005.207,14).

Im gegenständlichen Berichtsjahr wurde erstmals auch ein nicht rückzahlbarer Zuschuss aus der Salzburger Landeswohnbauförderung iHv EUR 1.817.000,00 zugezählt, dieser wurde jedoch gemäß der AFRAC Stellungnahme 6 direkt anschaffungskostenmindernd im Anlagevermögen berücksichtigt. (Nettomethode)

Anlagenpiegel gem § 226 Abs 1 UGB

		Anschaffungs- und Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					Nettobuchwerte			
		Stand am 01.01.2023 EUR	Zugänge EUR	davon Zinsen EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2023 EUR	Stand am 01.01.2023 EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge EUR	Abschreibungen (+) (Zuschreibungen (-)) EUR	Stand am 31.12.2023 EUR	Buchwert 31.12.2023 EUR	Buchwert 01.01.2023 EUR	
I. Sachanlagen:															
1. unbebaute Grundstücke und		GK	124.117.272,52	12.910.732,52		28.117,88	5.444,20						137.050.678,72	133.723.772,66	
2. Wohngebäude;		GK	29.653.760,41			1.829.989,71							31.483.750,12	29.653.760,41	
		BK	601.814.686,19	1.120,00		11.777.743,97	107.167,02	613.486.383,14	199.021.559,46	1.099.256,20	107.167,02	7.745.515,27	207.759.163,91	405.727.219,23	
			631.468.446,60	1.120,00		13.607.733,68	107.167,02	644.970.133,26	199.021.559,46	1.099.256,20	107.167,02	7.745.515,27	207.759.163,91	432.441.657,14	
3. unternehmenseigenes Miteigentum;		GK	28.655.926,45				13.076,91	28.642.849,54					28.642.849,54	28.655.926,45	
		BK	201.101.616,99			93.543,74		201.008.073,25	51.998.799,76		18.683,06	2.022.733,54	54.002.850,24	149.108.047,23	
			229.757.543,44				106.620,65	229.650.922,79	51.998.799,76		18.683,06	2.022.733,54	54.002.850,24	177.763.973,68	
4. nicht abgerechnete Bauten;		GK	25.956.478,85	2.248.862,32		1.759.838,26		26.445.502,91					26.445.502,91	25.956.478,85	
		BK	246.799.216,40	20.651.320,89	291.268,13	11.034.163,65	1.668.812,58	254.747.561,06	15.269.383,17	1.099.256,20		3.297.722,36	17.467.849,33	231.529.833,23	
			272.755.695,25	22.900.183,21	291.268,13	12.794.001,91	1.668.812,58	281.193.063,97	15.269.383,17	1.099.256,20		3.297.722,36	17.467.849,33	257.486.312,08	
5. Bauvorbereitungskosten;		BK	3.936.529,68	3.068.812,34		743.580,32	393.760,10	5.868.001,60					5.868.001,60	3.936.529,68	
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung;			4.373.744,65	88.194,74				4.461.939,39	2.476.973,89		231.815,19	2.708.789,08	1.753.150,31	1.896.770,76	
7. sonstige Sachanlagen;			6.411.836,07			98.269,33		6.313.566,74	71.896,50		7.988,50	79.885,00	6.233.681,74	6.339.939,57	
8. geleistete Anzahlungen;			9.606.500,14					9.606.500,14					9.606.500,14		
			1.397.427.558,35	39.891.914,89	291.268,13	0,00	2.281.904,55	1.399.124.893,18	288.835.612,78	-	125.850,08	13.905.774,66	282.018.537,59	1.078.108.008,60	
II. Finanzanlagen:															
1. Anteile an verbundenen Unternehmen;			40.426.957,33	582.871,22	-	-	-	41.009.828,55	-	-	-	-	41.009.828,55	40.426.957,33	
			40.426.957,33	582.871,22	-	-	-	41.009.828,55	-	-	-	-	41.009.828,55	40.426.957,33	
Gesamtsumme			1.322.854.525,68	39.891.914,89	291.268,13	0,00	2.281.904,55	1.399.124.893,18	288.835.612,78	-	125.850,08	13.905.774,66	282.018.537,59	1.084.018.913,90	

1.3 Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten oder dem niedrigeren Tageskurs bewertet. Wertaufholungen/Zuschreibungen erfolgen höchstens bis zu den Anschaffungskosten.

1.4 Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen

Die Bewertung der Bauvorbereitungskosten für Erwerbshäuser erfolgte zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert.

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

1.5 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

1.6 Wertpapiere des Umlaufvermögens

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens wurden mit den Anschaffungskosten oder mit dem niedrigeren beizulegenden Zeitwert angesetzt.

1.7 Aktive Rechnungsabgrenzung

Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen vor allem die Sonderposten gemäß § 39 Abs 28 WGG, die den Charakter einer Bilanzierungshilfe haben und mit 1 % p.a. aufgelöst werden.

1.8 Zweckgebundene Rücklage

Die Differenz der Abschreibung der Baukosten und der Tilgung der Baudarlehen wird der zweckgebundenen Rücklage zugeführt bzw. entnommen. Ebenso wird die Differenz zwischen der Abschreibung und der Verwohnung von Baukostenbeiträgen gegen eine zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung gebucht, soweit eine solche besteht.

1.9 Rückstellungen

Rückstellungen sind dem Erfüllungsbetrag angesetzt, der bestmöglich geschätzt wurde.

Die Abfertigungsrückstellung wurde nach versicherungsmathematischen Grundsätzen auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 1,82 % (Vorjahr: 1,78 %) ermittelt. Als Pensionsalter wurde das früheste mögliche Anfallsalter für die Alterspension gemäß dem Pensionsharmonisierungsgesetz unter Berücksichtigung der Übergangsregelungen der Berechnung zugrunde gelegt. Ein Fluktuationsabschlag wurde nicht berücksichtigt.

Die künftigen jährlichen Erhöhungen der Bezüge der Angestellten wurden mit 3,42 % (Vorjahr: 2,32 %) berücksichtigt. Bei den Arbeitern wurden Bezugserhöhungen mit 3,30 % (Vorjahr: 2,35 %).

1.10 Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt. Die Verwohnung der Grundstücks- und Baukostenfinanzierungsbeiträge wird mit 1 % p.a. vorgenommen. Die Verwohnung der Grundkostenbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen.

1.11 Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die ab dem Jahresabschluss 2016 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

Im vorangegangenen Berichtsjahr wurde bei der Bewertung der Vorlagen aus Instandhaltungstätigkeiten von der bisher angewandten Refinanzierungsdauer von 20 Jahre auf eine Refinanzierungsdauer von 25 Jahre umgestellt.

Aufgrund der in Punkt 1.1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze erläuterten Darstellung der erzielten Umsatzerlöse in Zusammenhang mit der Immobilienvermietung bzw dem Immobilienverkauf („duales Geschäftsmodell“) wird ab dem Bilanzstichtag 31.12.2023 eine Ausweisänderung der „nachträgliche Verkäufe von bebauten Grundstücken aus dem Anlagevermögen“ vorgenommen. Die erfassten Vorjahresbeträge wurden hinsichtlich dieser Ausweisänderung nicht angepasst und befinden sich, bezogen auf das Vorjahr in der GuV im Posten „3. a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen;“ (Nettodarstellung; d.h. in diesem Posten wird der Saldo aus Verkaufserlös und Aufwendungen iZm dem Verkauf, also der Ertrag, ausgewiesen).

2 Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

2.1 Erläuterungen der Bilanz

2.1.1 Sachanlagen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens, die enthaltenen Grundwerte und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind im obenstehenden Anlagenspiegel dargestellt.

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Anlagen wurde im laufenden Geschäftsjahr ein Betrag in der Höhe von EUR 291.268,13 (Vorjahr: EUR 30.964,74) an Zinsen und ähnlichen Aufwendungen aktiviert.

In den Abschreibungen auf Sachanlagen des Geschäftsjahres sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00) enthalten.

2.1.2 Anteile an verbundenen Unternehmen

Name und Sitz	Anteil in %	Eigenkapital	Jahresgewinn/-verlust	Geschäftsjahr
Wohnen und Bauen Gesellschaft mbH, Wien	94,00	50.711.347,93 €	1.031.675,25 €	2023
BWS Bau-, Wohn- und Sanierungsgesellschaft mbH, Wien	100,00	1.975.863,12 €	258.562,18 €	2023
BWSt Gemeinn. Wohn- und Siedlungsges. Bauen und Wohnen Steiermark GmbH, Graz	97,00	17.241.078,40 €	636.969,31 €	2023
VIAROSA Wohnpark GmbH, Wien	100,00	25.644,69 €	-246.197,46 €	2023
Bauwerk NLG GmbH	90,00	14.776,88 €	0,32 €	2023
Bauwerk Franzensbrückenstraße 7 GmbH	90,00	8.415,32 €	-9.084,68 €	2023
FSF Neunergründe Klagenfurt GmbH	70,00	6.045,18 €	-928,65 €	2023

Bei den angeführten Eigenkapitalgrößen und Jahresergebnissen für das Geschäftsjahr 2023 handelt es sich bei der Wohnen und Bauen Gesellschaft mbH, BWS Bau-, Wohn- und Sanierungsgesellschaft mbH und der BWSt Gemeinn. Wohn- und Siedlungsges. Bauen und Wohnen Steiermark GmbH, um durch einen bestellten Abschlussprüfer geprüfte Werte.

2.1.3 Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Erwerbshäuser wurde im laufenden Geschäftsjahr ein Betrag in der Höhe von EUR 1.116.916,27 (Vorjahr: EUR 0,00) an Zinsen und ähnlichen Aufwendungen aktiviert.

2.1.4 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Darlehen, gestundete Gewinnausschüttungen und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. In den übrigen Bilanzposten sind keine Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten.

Forderungsspiegel 2023						
Bezeichnung der Forderung	Jahr	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	davon wechselmäßig verbrieft	abgezogene Wertberichtigung
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	Abschl. J. Vorjahr	19.437.271,39 1.232.970,14	19.437.271,39 1.232.970,14	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	Abschl. J. Vorjahr	2.397.741,85 1.977.504,07	2.397.741,85 1.977.504,07	0,00 0,00	0,00 0,00	521.302,39 420.159,69
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	Abschl. J. Vorjahr	92.381.327,27 87.609.618,38	5.164.642,00 3.628.555,75	87.216.685,27 83.981.062,63	0,00 0,00	14.275.996,13 14.323.873,77
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	Abschl. J. Vorjahr	11.339,46 11.522,85	11.339,46 11.522,85	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
5. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	Abschl. J. Vorjahr	18.720.500,66 15.889.468,71	2.861.404,02 15.889.468,71	15.859.096,64 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
6. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	Abschl. J. Vorjahr	6.722.945,85 4.181.895,27	6.558.170,05 3.906.752,81	164.775,80 275.142,46	0,00 0,00	0,00 0,00
Forderungen gesamt	Abschl. J. Vorjahr	139.671.126,48 110.902.979,42	36.430.568,77 26.646.774,33	103.240.557,71 84.256.205,09	0,00 0,00	14.797.298,52 14.744.033,46

2.1.5 Eigenkapital

Der Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile entwickelt sich wie folgt:

	Mitglieder	Geschäftsanteile à € 22,--	Geschäftsguthaben	Haftungssumme
Stand 31.12.2022	17.198	19.542	429.880,00 €	859.760,00 €
Zugang 2023	1.321	1.321	29.062,00 €	58.124,00 €
Abgang 2023	-1.109	-1.115	-24.530,00 €	-49.060,00 €
Stand 31.12.2023	17.410	19.746	434.412,00 €	868.824,00 €

2.1.6 Gewinnrücklagen

Entwicklung der Gewinnrücklage 2023

Posten	Stand 1.1.2023	erfolgsneutral Umbuchungen	Zwischensumme	Zuweisung zweckgebundene		Auflösung zweckgebundene				erfolgswirksam Bewegungen außerhalb der zweck-	Stand 31.12.2023
				Zuweisung Mehrtilgung	Auflösung Mindertilgung	Zuweisung Mindertilgung	Auflösung Mehrtilgung	Auflösung abgegangene Anlagen	Summe Rücklagen- bewegungen		
Gewinnrücklagen											
1. gesetzliche	+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
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung: (+) Mehrtilgung/(-) Mindertilgung											
endabgerechnete	+109.405.439,72	+1.738.044,56	+111.143.484,28	+5.826.624,47	+93.801,55	-133.661,63	-1.411.079,24	+0,00	+4.375.685,15	+0,00	+115.519.169,43
Vorjahr	+102.749.908,14	-260.652,47	+102.489.255,67	+6.717.884,17	+1.874.436,55	-63.647,85	-1.612.488,82	+0,00	+6.916.184,05	+0,00	+109.405.439,72
unternehmenseig.	+54.952.165,44	+0,00	+54.952.165,44	+3.045.504,57	+32.357,74	-2.490,85	-333.238,78	-2.835,78	+2.739.296,90	+0,00	+57.691.462,34
Vorjahr	+52.020.169,79	+387.936,71	+52.408.106,50	+3.404.270,92	+58.453,05	-2.490,85	-836.473,21	-79.700,97	+2.544.058,94	+0,00	+54.952.165,44
nicht abgerechnete	+10.609.103,91	-1.738.044,56	+8.871.059,35	+1.458.473,78	+0,00	+0,00	-210.114,32	+0,00	+1.248.359,46	+0,00	+10.119.418,81
Vorjahr	+7.939.536,97	-127.284,24	+7.812.252,73	+3.036.381,66	+0,00	-129.530,48	-110.000,00	+0,00	+2.796.851,18	+0,00	+10.609.103,91
		-256.814,72									
		+129.530,48									
3. Bewertungsreserve Finanzierungsbeträge											
endabgerechnete	+0,00		+0,00				+0,00		+0,00		+0,00
Vorjahr	+1.199.978,68		+1.199.978,68				-1.199.978,68		-1.199.978,68		+0,00
unternehmenseig.	+0,00		+0,00				+0,00		+0,00		+0,00
Vorjahr	+607.924,29		+607.924,29				-607.924,29		-607.924,29		+0,00
Zwischensumme	+174.966.709,07	+0,00	+174.966.709,07	+10.330.602,82	+126.159,29	-136.152,48	-1.954.432,34	-2.835,78	+8.363.341,51	+0,00	+183.330.050,58
Vorjahr	+164.517.517,87	+0,00	+164.517.517,87	+13.158.536,75	+1.932.889,60	-195.669,18	-4.366.865,00	-79.700,97	+10.449.191,20	+0,00	+174.966.709,07
4. satzungsmäßige	+2.837.727,36	+0,00	+2.837.727,36	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+39.005,00	+2.876.732,36
Vorjahr	+2.797.678,36	+0,00	+2.797.678,36	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+40.049,00	+2.837.727,36
5. andere	+149.734.457,09	+0,00	+149.734.457,09	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+8.044.954,26	+157.779.411,35
Vorjahr	+135.419.340,25	+0,00	+135.419.340,25	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+14.315.116,84	+149.734.457,09
Summe	+327.538.893,52	+0,00	+327.538.893,52	+10.330.602,82	+126.159,29	-136.152,48	-1.954.432,34	-2.835,78	+8.363.341,51	+8.083.959,26	+343.986.194,29
Vorjahr	+302.734.536,48	+0,00	+302.734.536,48	+13.158.536,75	+1.932.889,60	-195.669,18	-4.366.865,00	-79.700,97	+10.449.191,20	+14.355.165,84	+327.538.893,52
									+8.363.341,51	+8.083.959,26	+16.447.300,77
				Zuweisung (-)/ Auflösung (+) Gewinnrücklagen gem GuV Rech				Vorjahr	+10.449.191,20	+14.355.165,84	+24.804.357,04
Bilanzgewinn	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+550.000,00
Vorjahr	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00

2.1.7 Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Vorsorgen für Prüfungskosten mit EUR 180.000,00 (Vorjahr: EUR 180.000,00), Personalkostenrückstellungen mit EUR 1.276.720,44 (Vorjahr: EUR 1.121.815,44), Vorsorgen für Instandsetzungsarbeiten und Gewährleistungsverpflichtungen mit EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 316.774,56), Rechts- und Beratungskosten mit EUR 506.032,69 (Vorjahr: EUR 861.242,44) und Prozessrisiken mit EUR 1.767.552,63 (Vorjahr: EUR 1.832.333,00).

2.1.8 Verbindlichkeiten

Verbindlichkeitspiegel 2023					
Bezeichnung der Verbindlichkeit	Jahr	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr	davon Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren
1. Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	Abschl. J. Vorjahr	551.582.925,84 555.686.428,01	27.087.784,80 21.075.149,26	524.495.141,04 534.611.278,75	445.395.780,77 449.450.609,26
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	Abschl. J. Vorjahr	106.664.541,26 104.004.359,88	0,00 0,00	106.664.541,26 104.004.359,88	106.664.541,26 104.004.359,88
3. Zwischenkredite	Abschl. J. Vorjahr	141.447.909,40 100.428.432,14	45.808.630,53 37.363.097,53	95.639.278,87 63.065.334,61	7.623.389,22 0,00
4. Darlehen sonstiger Art	Abschl. J. Vorjahr	86.470.856,83 91.685.647,76	9.695.640,21 14.975.041,44	76.775.216,62 76.710.606,32	45.443.920,92 43.175.882,15
5. Verbindlichkeiten gegen Kaufanwärter	Abschl. J. Vorjahr	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
6. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	Abschl. J. Vorjahr	2.542.807,21 4.488.922,88	2.542.807,21 3.187.523,43	0,00 1.301.399,45	0,00 0,00
7. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	Abschl. J. Vorjahr	5.654.518,39 5.893.608,92	4.142.350,76 4.364.535,67	1.512.167,63 1.529.073,25	0,00 0,00
8. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	Abschl. J. Vorjahr	39.904.106,73 31.788.641,40	5.689.352,02 2.950.239,64	34.214.754,71 28.838.401,76	34.061.673,32 28.560.595,04
9. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	Abschl. J. Vorjahr	1.074.535,87 1.610.732,51	1.074.535,87 1.610.732,51	0,00 0,00	0,00 0,00
10. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	Abschl. J. Vorjahr	0,30 12.818,47	0,30 12.818,47	0,00 0,00	0,00 0,00
11. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Abschl. J. Vorjahr	8,00 8.390,86	8,00 8.390,86	0,00 0,00	0,00 0,00
12. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	Abschl. J. Vorjahr	5.426.220,66 5.456.681,88	2.425.874,66 5.456.681,88	3.000.346,00 0,00	3.000.346,00 0,00
13. Sonstige Verbindlichkeiten	Abschl. J. Vorjahr	1.814.449,75 3.404.604,98	1.663.986,78 2.042.869,67	150.462,97 1.361.735,31	0,00 0,00
Verbindlichkeiten gesamt	Abschl. J. Vorjahr	942.582.880,24 904.469.269,69	100.130.971,14 93.047.080,36	842.451.909,10 811.422.189,33	642.189.651,49 625.191.446,33

Gesamtbetrag aller Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt wurden:

Bezeichnung der Verbindlichkeit	Jahr	davon dinglich besichert	Art der Besicherung
1. Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	Abschl. J. Vorjahr	551.582.925,84 553.611.986,75	Hypothekarisch Hypothekarisch
2. Zwischenkredite	Abschl. J. Vorjahr	141.447.909,40 100.428.432,14	teils Hypothekarisch/ teils Pfandrechtlich besichert teils Hypothekarisch/ teils Pfandrechtlich besichert
3. Darlehen sonstiger Art	Abschl. J. Vorjahr	86.470.856,83 91.685.647,76	teils Hypothekarisch/ teils Pfandrechtlich besichert teils Hypothekarisch/ teils Pfandrechtlich besichert
Summe	Abschl. J. Vorjahr	779.501.692,07 745.726.066,65	Hypothekarisch Hypothekarisch

In den Posten Verbindlichkeiten a. d. Hausbewirtschaftung sind Aufwendungen iHv EUR 1.463.582,10 (Vorjahr: EUR 838.560,88) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen zu EUR 3.000.346,00 ein langfristiges Darlehen von der Tochtergesellschaft (BWSt), der Rest betrifft Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

2.1.9 Einlagen von stillen Gesellschaftern

Einlagen von stillen Gesellschaftern, die in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesen sind, bestehen nicht.

2.1.10 Haftungsverhältnisse gem. § 199 UGB

Die Haftungsverhältnisse betragen EUR 5.637.874,04 (Vorjahr: EUR 6.106.814,58) und betreffen aushaftende Darlehen für übereignete Objekte, für die keine Freilassungserklärungen vorliegen.

2.1.11 Eventualverbindlichkeit Regressansprüche

Zusätzliche Regressansprüche bestehen nicht (Vorjahr: EUR 0,00).

2.1.12 Sonstige finanzielle Verpflichtungen gem. § 237 Abs 1 Z 2 UGB

Hierunter werden die erhaltenen und gemäß der Wohnbauförderungsrichtlinien des Landes Niederösterreich bedingt rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse in der Höhe von EUR 13.134.510,02 (Vorjahr: EUR 12.016.983,15) ausgewiesen. Die Annuitätenzuschüsse wurden bzw. werden im Jahr des Zuflusses als Umsatzerlöse (Position Zuschüsse) erfasst. In den Umsatzerlösen des Berichtsjahres sind bedingt rückzahlbare Zuschüsse in der Höhe von EUR 1.148.213,05 (Vorjahr: EUR 1.085.628,32) ausgewiesen. Abgänge von bedingt rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen im Zusammenhang mit Wohnungsverkäufen wurden in Höhe von EUR 0,00 erfasst (Vorjahr: EUR 39.430,17). Die aufwandsmäßige Erfassung der bedingten Rückzahlungsverpflichtung erfolgt ab Beginn und im Ausmaß der jährlichen Rückzahlung. An Tilgungen wurden im Berichtsjahr EUR 884.038,63 (Vorjahr: EUR 378.991,33) geleistet.

2.1.13 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 (Leasingverträge) bestehen in Form von Baurechtsverträgen, wobei die Höhe der Verpflichtung im Folgejahr EUR 3.443.097,12 (Vorjahr: EUR 3.186.983,30) und in den folgenden 5 Jahren EUR 17.215.485,60 (Vorjahr: EUR 15.934.916,50) beträgt.

2.1.14 Haftungen gemäß § 18 Abs. 4 WEG

Die Haftungen gemäß § 18 Abs. 4 WEG belaufen sich am Bilanzstichtag auf EUR 211.221,49 (Vorjahr: EUR 242.406,73).

2.1.15 Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet.

2.1.16 Treuhandkonten

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt die Genossenschaft über treuhändig gehaltene Bankguthaben von Wohnungseigentumsgemeinschaften von EUR 14.398.818,08 (Vorjahr: EUR 13.673.692,35). Davon entfallen EUR 13.953.683,73 (Vorjahr: EUR 8.336.356,64) auf die Veranlagung von Rücklagen gemäß § 31 WEG 2002 für verwaltete Eigentümergemeinschaften.

Treuhandisch verwaltet werden Kautionen in Höhe von EUR 9.207.165,46 (Vorjahr: EUR 8.689.029,16), die der Verfügungsbeschränkung gemäß § 20 Abs. 1 Z1 lit. b WGG iVm § 16b MRG unterliegen.

2.2 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt und es wird auf die Aufgliederung der Umsatzerlöse in der Gewinn- und Verlustrechnung verwiesen.

Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet und gliedern sich in die folgenden Unternehmensbereiche:

Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	113.210.175,91	102.820.314,79
Erlöse aus der Betreuungstätigkeit	6.323.801,18	7.296.099,61
Erlöse aus dem Grundstücksverkehr	18.988.420,01	3.361.902,25
sonstige Erlöse	1.121.336,86	871.906,71
gesamte Umsatzerlöse	139.643.733,96	114.350.223,36

Aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens wurde ein Gewinn iHv EUR 797.140,34 (Vorjahr: EUR 2.899.018,48) realisiert.

2.2.1 Aufwendungen für Abfertigungen

Im Posten Aufwendungen für Abfertigungen sind Abfertigungsaufwendungen iHv EUR 165.531,61 (Vorjahr: EUR 98.281,70) enthalten. Der Rest betrifft die Leistungen an die betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse.

2.2.2 Auflösung und Zuweisung von Gewinnrücklagen

Siehe hierzu die Tabelle unter dem Punkt Gewinnrücklagen.

2.2.3 Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Für das auf die Geschäftsjahre 2022 und 2023 entfallende Honorar (Zeit- und Wertgebühr) für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung und des Konzernjahresabschlusses wurde eine Rückstellung für beide Geschäftsjahre in Höhe von insgesamt EUR 180.000,00 (Vorjahr: EUR 180.000,00, für die Geschäftsjahre 2021 und 2022) gebildet.

Das Honorar für den Abschlussprüfer wurde 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 EUR 78.162,45 (Vorjahr: EUR 67.248,09) geleistet, diese betreffen den Verbandsbeitrag. Honorare für andere Bestätigungs- und Steuerberaterleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

3 Sonstige Angaben

3.1 Organe der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2023 bis dato

Vorstand:

Prokurist:

Aufsichtsrat:

Vorsitzender

Vorsitzender-Stellvertreter

Mitglieder:

Delegierte des Betriebsrats:

Hinsichtlich der Angaben über die Bezüge des Vorstands wird von der Schutzklausel gemäß § 242 Abs 4 UGB Gebrauch gemacht.

3.2 Tätigkeit der Organe

Es fanden im Berichtsjahr 17 Vorstandssitzungen und 4 gemeinsame Sitzungen des Vorstands und des Aufsichtsrats statt. In diesen Sitzungen wurde über die Geschäftsführung und über die Lage des Unternehmens berichtet und die zur Führung und Leitung erforderlichen Beschlüsse gefasst.

3.3 Personalstand

Durchschnittlich waren im Geschäftsjahr 116 Angestellte (Vorjahr: 117), davon 22 Teilzeit-Angestellte (Vorjahr: 22), 0 Arbeiter (Vorjahr: 0) und 94 Hausbesorger/-betreuer (Vorjahr: 94) beschäftigt.

3.4 Konzernabschluss

Der Vollkonsolidierungskreis umfasst neben der "BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H." die folgenden Gesellschaften:

Name und Sitz	Anteil in %	Eigenkapital	Jahresgewinn/-verlust	Geschäftsjahr
Wohnen und Bauen Gesellschaft mbH, Wien	94,00	50.711.347,93 €	1.031.675,25 €	2023
BWS Bau-, Wohn- und Sanierungsgesellschaft mbH, Wien	100,00	1.975.863,12 €	258.562,18 €	2023
BWSt Gemeinn. Wohn- und Siedlungsges. Bauen und Wohnen Steiermark GmbH, Graz	97,00	17.241.078,40 €	636.969,31 €	2023
VIAROSA Wohnpark GmbH, Wien	100,00	25.644,69 €	-246.197,46 €	2023
Bauwerk NLG GmbH	90,00	14.776,88 €	0,32 €	2023
Bauwerk Franzensbrückenstraße 7 GmbH	90,00	8.415,32 €	-9.084,68 €	2023
FSF Neunergründe Klagenfurt GmbH	70,00	6.045,18 €	-928,65 €	2023

3.5 Steuerliche Unternehmensgruppe

Die Gesellschaft ist mit Antrag auf Feststellung einer Unternehmensgruppe vom 29.12.2020 rückwirkend ab dem Kalenderjahr 2020 Teil der steuerlichen Unternehmensgruppe nach § 9 KStG, deren Gruppenträger bzw. Gruppenmitglieder in der u.a. Tabelle angeführt sind. Es wurde im Steuerumlagevertrag eine Belastungsmethode ("Stand alone Methode") vereinbart. Mit Wirkung zum Veranlagungsjahr 2023 wurde die VIAROSA Wohnpark GmbH (FN 102851b) in die Unternehmensgruppe aufgenommen.

BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	FN 94623b	Gruppenträger
WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft mbH	FN 127784v	Gruppenmitglied
BWSt Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Bauen und Wohnen Steiermark Ges.m.b.H.	FN 38578h	Gruppenmitglied
BWS Bau-, Wohn- und Sanierungsgesellschaft m.b.H.	FN 223719z	Gruppenmitglied
VIAROSA Wohnpark GmbH	FN 102851b	Gruppenmitglied

Der unter dem Posten „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ ausgewiesene Betrag in Höhe von EUR 112.246,87 (Vorjahr: EUR 0,26) setzt sich zum einen aus Körperschaftssteueraufwand des Gruppenträgers in Höhe von EUR 288.371,13 (Vorjahr: EUR 384.175,00), zum anderen aus Steuerumlagen der Gruppenmitglieder in Höhe von EUR 176.124,26 (Vorjahr: EUR 384.174,74) zusammen.

3.6 Gewinnverwendung

Dem Aufsichtsrat wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss nach Bewegung der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung und der satzungsmäßigen Rücklage in Höhe in Höhe von EUR 8.044.954,26 vorbilanziell der freien Rücklage zuzuweisen. Der verbleibende Bilanzgewinn von EUR 550.000,00 wird auf eigene Rechnung vorgetragen.

3.6 Subsequent Events gemäß § 238 Abs. 1

Es sind nach dem Bilanzstichtag keine für die Genossenschaft wesentlichen Ereignisse eingetreten, die weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind.

Wien, am 06.03.2025

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Ich habe den Jahresabschluss der BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, 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 § 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 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 bis zum Datum des Bestätigungsvermerkes erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und § 23 Abs 2 und 4 WGG ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der 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 wesentlichen 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 Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft.

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 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 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 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 Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die ich während meiner Abschlussprüfung erkenne, aus.

Bericht zum Lagebericht

Der Lagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und § 23 Abs 2 und 4 WGG.

Ich habe meine Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach meiner Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Erklärung

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

Wien, 06.03.2025