

---

**AUSZUG gemäß § 28 Abs 8 WGG**

---

aus dem **Prüfungsbericht Nr. 12.676 vom 10.06.2025**  
über die regelmäßige gesetzliche Prüfung  
des Geschäftsjahres 2024 der

**Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft "Neues Leben"**  
**registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

**Troststraße 108**  
**1100 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) Mitglieder des Vorstandes im Zeitpunkt der Prüfung:

b) Mitglieder des Aufsichtsrates im Zeitpunkt der Prüfung:

3.	Verwaltungsbestand zum Bilanzstichtag (in Wohnungen):		8.752
4.	Fertigstellungen im letztgeprüften Jahr und den beiden vorangegangenen Jahren (in Wohnungen):		
		2022	112
		2023	383
		2024	289
5.	Eigenkapitalanteil gemäß § 7 Abs 6 WGG (Reservekapital):		1.313.787,21

Anlagen:

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

Corporate Governance Bericht gemäß § 2b GRVO

## Corporate Governance Bericht 2024 gemäß § 2b GRVO

### 1. Bekenntnis zum Corporate Governance Kodex

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

In diesem Sinne bekennt 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 Homepage 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 Homepage des Österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband ([www.gbv.at](http://www.gbv.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 eine Anpassung der Satzung sowie der Geschäftsanweisungen vorbereitet, welche in der Generalversammlung 2025 zur Beschlussfassung gelangen werden. Im Berichtsjahr ergaben sich keine Abweichungen zu den Grundsätzen des Kodex.

## **2. Zusammensetzung der Organe und Organbezüge**

### **Als Vorstandsmitglieder fungierten:**

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstandes betrugen EUR 502.372,25

### **Mitgliedschaften der einzelnen Vorstandsmitglieder in Geschäftsführung/Vorständen/Aufsichtsräten anderer Unternehmen:**

Geschäftsführer NL Bauprojektsteuerung GmbH, Aufsichtsratsmitglied  
kabelwerk bauträger gmbH, Aufsichtsratsmitglied win4wien Bauträger GmbH

Obmann WIENER gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung; Aufsichtsratsmitglied Niederösterreichische  
Gesellschaft für Stadt-, Dorferneuerung und Alternatives Wohnen, NÖSTA, gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung; Aufsichtsratsmitglied Wunderer Privatstiftung

### **Zusammensetzung des Aufsichtsrates:**

An Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen iHv EUR 53.352,00 bezahlt.

## **3. Angabe des wirtschaftlichen Eigentümers und Offenlegung von Treuhandschaften**

Wirtschaftlicher Eigentümer gemäß § 2 Abs. 1 lit. b WiEReG sind jene natürlichen Personen, die der obersten Führungsebene der Gesellschaft angehören:

Es bestehen keine Treuhandschaften in Bezug auf die wirtschaftlichen Eigentümer.

#### 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 zur strategischen Ausrichtung des Unternehmens, Geschäftsentwicklung, Risikomanagement und wesentlichen Geschäftsfällen. Bei wichtigen Anlässen erfolgt eine unverzügliche Information an den Vorsitzenden des Aufsichtsrates und im Bedarfsfall wird eine außerordentliche AR - Sitzung einberufen.

Im Jahr 2024 wurden vier quartalsweise Aufsichtsratssitzungen und zwei Prüfungsausschuss Sitzungen jeweils gemeinsam mit dem Vorstand abgehalten. Weiters wurde eine konstituierende Aufsichtsratssitzung 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 und einen Rechtsausschuss 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 Rechnungslegungsprozesses, 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.

Der Rechtsausschuss befasst sich mit rechtlichen Fragenstellungen wie Geschäftsordnungen, Gesetzesänderung und deren Auswirkungen für das Unternehmen sowie Satzungsänderungen im notwendigen Falle.

Eine Interne Meldestelle gemäß HSchG besteht seit 15.12.2023.

#### 5. Maßnahmen zur Förderung von Frauen

Im Rahmen der unternehmensweit einheitlichen Personalpolitik, die für alle Mitarbeiter\*innen gleiche Chancen und Rechte sicherstellt, bemüht sich die GBV um die Entwicklung und Weiterbildung von Frauen. Die GBV verfolgt das Ziel, den Anteil der Frauen in leitenden Stellungen mittelfristig auf ein ausgewogenes Niveau zu heben.

Für den Aufsichtsrat, als 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 betraut.

Fortbildungen stehen allen Mitarbeiter\*innen gleichermaßen offen, sodass allen Personen die Möglichkeit eines beruflichen Aufstiegs im Unternehmen in gleichem Maße offensteht.

Frauen im Aufsichtsrat

Zurzeit sind keine Frauen im Aufsichtsrat.

Der Aufsichtsrat ist übereingekommen, bei zukünftigen Neubesetzungen nach Ausscheiden von derzeitigen Aufsichtsräten Frauen in ihren Wahlvorschlägen zu bevorzugen, wenn diese im Hinblick auf



persönliche und fachliche Eignung, Diversität und Unabhängigkeit gleiche Qualifikation wie männliche Bewerber haben.

Letztendlich obliegt die Wahl der Aufsichtsräte allein der Generalversammlung.

#### Frauen im Vorstand

Seit dem 01.07.2022 gibt es eine Frau im Vorstand, die seit 01.07.2023 die Funktion der Obmann Stellvertreterin ausübt.

#### Frauen in leitenden Positionen

Von den 7 Abteilungsleiter\*innen (Leitung Hausverwaltung, Leitung Finanz- und Rechnungswesen, Leitung Technik-Bestand, Leitung Rechts-, Versicherungs- und Vertragswesen, Leitung Personal, Leitung Technik-Neubau sowie Leitung Wohnungsvergabe) sind mit Stichtag 31.12.2024 2 Positionen von Frauen besetzt. Vorstand und Aufsichtsrat erteilen den Abteilungsleiter\*innen die Prokura.

#### Frauen im Unternehmen

Mit Ende des Geschäftsjahres 2024 beschäftigte die GBV 57 Mitarbeiter\*innen, wovon 39 weiblich sind (incl. 1 geringfügig Beschäftigte, 1 Lehrling, ohne Hausbesorger und Organe).

In der Tochterfirma „NL BPST“ waren zum 31.12.2024 2 Frauen und 4 Männer beschäftigt.

#### Personalentwicklung, Weiterbildung

Flexible Arbeitszeitleösungen bei Bedarf von Betreuung von Familienangehörigen (Kinder, Eltern, etc.) werden anlassbezogen – abgestimmt auf den Bedarf der\*des Mitarbeiters\*in und den Anforderungen des Unternehmens - erarbeitet. Zusätzlich gibt es eine Homeoffice Vereinbarung für die Mitarbeiter\*innen.

Es wurden Regelungen ausgearbeitet, langjährigen Mitarbeiter\*innen die Möglichkeit von Altersteilzeit, abgestimmt auf den Bedarf der\*des Mitarbeiters\*in und den Anforderungen des Unternehmens, zu ermöglichen.

Im Rahmen der PEK-Abteilung werden laufend zahlreiche Maßnahmen für die Weiterbildung und Entwicklung der Mitarbeiter\*innen und zur Förderung der Zufriedenheit der Mitarbeiter\*innen umgesetzt. Firmeninterne Newsletter, mit wesentlichen Informationen und Neuerungen an die Mitarbeiter\*innen fördern die Unternehmenskommunikation.

Der Feedback-Postkasten gibt den Mitarbeiter\*innen eine Möglichkeit sich einzubringen.

Es finden laufend Freitagsteams statt, bei denen zum einen hausinterne Schulungen abgehalten werden (z.B. Datenschutz, aktuelle Rechtsprechung, etc.) und zum anderen die Möglichkeit zum Austausch zwischen den Mitarbeiter\*innen, besteht.

Auf Wunsch der Mitarbeiter\*innen werden auch externe Aus- und Weiterbildungen (z.B. Wohnplus Akademie, WIFI, GBV-Akademie, etc.) seitens des Unternehmens finanziert.

# **Jahresabschluss 2024**

**Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht**

der

**Gemeinnützigen  
Bau-,Wohn- und  
Siedlungsgenossenschaft**

**„Neues Leben“**

**reg.Gen.m.b.H**

Troststraße 108

1100 Wien

# Bilanz zum 31.12.2024

## AKTIVA

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres 2024	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN:</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände:	678.583,64	686.891,49
II. Sachanlagen:		
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	43.320.814,89	29.429.055,68
2. Wohngebäude	147.576.029,58	137.867.288,86
3. unternehmenseigenes Miteigentum	265.438.197,78	225.759.279,61
4. sonstige Gebäude	5.676.728,35	5.873.606,81
5. nicht abgerechnete Bauten	292.961.126,37	332.107.303,10
6. Bauvorbereitungskosten	3.496.517,24	3.402.799,97
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.485.906,62	1.715.557,77
8. sonstige Sachanlagen	0,00	150.797,58
	<b>759.955.320,83</b>	<b>736.305.689,38</b>
III. Finanzanlagen:		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	36.000,00	36.000,00
2. Beteiligungen	462.500,00	462.500,00
	<b>498.500,00</b>	<b>498.500,00</b>
Summe Anlagevermögen	<b>761.132.404,47</b>	<b>737.491.080,87</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen:		
1. unbebaute Verkaufsgrundstücke	0,00	0,00
2. Erwerbshäuser	7.774,43	7.774,43
3. nicht abgerechnete fertige Erwerbshäuser	3.542.660,27	10.816.014,60
4. nicht abgerechnete unfertige Erwerbshäuser	0,00	0,00
5. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00
6. Vorräte	16.846,24	18.074,27
	<b>3.567.280,94</b>	<b>10.841.863,30</b>
II. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände:		
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	346.887,39	0,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	195.031,92	147.232,38
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	3.244.894,49	2.952.092,74
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.917.163,32	941.359,19
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	496.495,57	1.245.133,45
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
5. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	3.794.893,23	4.377.208,67
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	3.068.838,60	2.694.165,61
	<b>8.078.202,60</b>	<b>8.721.667,24</b>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	60.469.836,91	43.194.665,55
Summe Umlaufvermögen	<b>72.115.320,45</b>	<b>62.758.196,09</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN:</b>		
1. Sonderposten nach § 39 Abs.28 UGG	3.644.765,01	3.692.732,92
2. übrige	157.336,85	52.450,40
	<b>3.802.101,86</b>	<b>3.745.183,32</b>
	<b>837.049.826,78</b>	<b>803.994.460,28</b>

## PASSIVA

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres 2024	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
<b>A. EIGENKAPITAL:</b>		
I. Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile	3.190.053,80	3.038.110,54
II. Gewinnrücklagen:		
1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	116.807.309,70	115.077.779,08
2. satzungsmäßige Rücklage	3.061.502,14	2.878.703,90
3. andere Rücklagen	119.153.415,05	101.007.362,29
III. Bilanzgewinn:	6.715.282,33	18.328.851,00
Summe Eigenkapital	<b>248.927.563,02</b>	<b>240.330.806,81</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN:</b>		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	1.553.763,00	1.493.052,00
2. Rückstellungen für Altersvorsorge	4.410.788,00	4.238.252,00
3. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
4. Rückstellungen für Bautätigkeit	1.370.000,00	3.910.619,02
5. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	284.050,98	292.486,00
6. sonstige Rückstellungen	1.156.753,77	1.085.965,70
Summe Rückstellungen	<b>8.775.355,75</b>	<b>11.020.374,72</b>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN:</b>		
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	420.988.862,20	389.659.486,52
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	8.594.506,30	8.677.113,50
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	126.333.621,43	120.912.650,73
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	0,00
3. Zwischenkredite	0,00	9.418.816,75
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	0,00
4. Darlehen sonstiger Art	0,00	0,00
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	0,00
5. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärttern	7.245,48	7.245,48
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	0,00
6. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	4.889.052,13	2.483.034,14
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	4.889.052,13	2.483.034,14
7. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	4.225.596,52	1.813.251,36
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.477.683,70	1.044.247,22
8. Kauttionen	623.365,02	542.757,62
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	0,00
9. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	16.251.121,17	15.891.182,36
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	316.688,16	542.324,09
10. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	1.503.098,81	1.343.938,98
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.503.098,81	1.343.938,98
11. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	239.934,38	96.806,46
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	239.934,38	96.806,46
12. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	664.278,58	1.697.358,47
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	664.278,58	1.697.358,47
13. sonstige Verbindlichkeiten	3.045.837,85	8.175.383,64
davon aus Steuern	88.649,85	194.025,81
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	107.984,84	109.715,31
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	2.597.275,73	4.967.214,55
Summe Verbindlichkeiten	<b>578.772.013,57</b>	<b>552.041.912,51</b>
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	20.282.517,79	20.852.037,41
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	558.489.495,78	531.189.875,10
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN:</b>	<b>574.894,44</b>	<b>601.366,24</b>
	<b>837.049.826,78</b>	<b>803.994.460,28</b>
Unter dem Bilanzstrich		
Haftungsverhältnisse gem. § 199 UGB	<b>1.101.088,41</b>	<b>3.330.034,70</b>



# Gewinn- und Verlustrechnung 2024

	Geschäftsjahr 2024	Vorangegangenes Geschäftsjahr
1. Umsatzerlöse		
a) Nutzungsentgelte	40.492.892,39	37.696.666,49
b) Verwohnung der Finanzierungsbeiträge	1.362.238,44	1.338.889,69
c) aus Sondereinrichtungen	798.877,46	725.271,32
d) aus der Betreuungstätigkeit	4.756.557,06	5.607.322,39
e) aus sonstigen Betriebsleistungen	18.435,87	35.217,25
f) aus dem Verkauf von Grundstücken	11.715.220,18	61.556.169,86
- davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens	4.318.871,55	38.070.640,85
- davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum	7.396.348,63	23.485.529,01
g) übrige	426,99	1.731,05
	<u>59.144.648,39</u>	<u>106.961.268,05</u>
2. aktivierte Eigenleistungen	666.480,87	983.725,92
3. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen	5.975,48	39,67
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	486.895,00	524.845,77
c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	2.425.601,44	3.258.973,37
d) übrige	138.816,62	1.562.045,86
	<u>3.057.288,54</u>	<u>5.345.904,67</u>
4. verrechenbare Kapitalkosten	-12.045.230,08	-9.589.029,22
5. Instandhaltungskosten	-6.747.271,50	-6.577.796,52
6. Personalaufwand		
a) Gehälter	-4.361.928,08	-4.315.006,53
b) soziale Aufwendungen (davon für Altersversorgung € 323.050,26)	-417.728,08	-18.608,94
ba) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-244.329,39	-485.505,58
bb) Aufwendungen für gesetzliche vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-1.008.797,98	-957.734,80
c) Kosten der Organe	-174.531,02	-210.771,72
	<u>-6.207.314,55</u>	<u>-5.987.627,57</u>
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-6.670.629,99	-6.287.436,18
b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens (davon aplm. Abschreibung € 0,00)	0,00	-274.164,00
8. Betriebskosten	-10.876.288,02	-11.183.385,33
9. Aufwendungen für Sondereinrichtungen	-240.283,53	-234.798,17
10. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken	-7.249.345,96	-46.363.942,11
- davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens	-3.660.718,90	-34.023.361,67
- davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum	-3.588.627,06	-12.340.580,44
11. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-3.199.705,27	-2.697.979,73
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-1.288.002,91	-1.444.984,52
c) übrige	-324.734,24	-2.437.609,25
12. Zwischensumme aus 1. - 11.	<u>8.019.611,75</u>	<u>20.212.146,04</u>
13. Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen € 0,00)	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
14. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen € 0,00)	<u>780.893,70</u>	<u>67.508,28</u>
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon betreffend (davon aus verbundenen Unternehmen € 0,00)	<u>-356.095,50</u>	<u>-487.039,08</u>
16. Zwischensumme aus 13. - 15.	<u>424.798,20</u>	<u>-419.530,80</u>
17. Ergebnis vor Steuern	<u>8.444.409,95</u>	<u>19.792.615,24</u>
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	403,00	-403,00
19. Ergebnis nach Steuern (=Jahresüberschuss)	<u>8.444.812,95</u>	<u>19.792.212,24</u>
20. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-1.729.530,62	-1.463.361,24
21. Bilanzgewinn	<u>6.715.282,33</u>	<u>18.328.851,00</u>

## ANHANG

### 1. Erläuterungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Das Sachanlagevermögen wird zu den Anschaffungskosten bewertet. Wertminderungen im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Nutzung werden über eine planmäßig durchgeführte Abschreibung berücksichtigt.

Die Erfassung der Grundstücke erfolgt grundsätzlich mit der Unterzeichnung des Kaufvertrages, sofern nicht die Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsmacht erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt. Die Austragung von Grundstücken in Verbindung mit Verkäufen und Abtretungen erfolgt mit Unterfertigung der Kauf- und Wohnungseigentumsverträge und nach genehmigter Endabrechnung bzw. Zustimmungserklärung durch die MA 50.

Die Bewertung der nicht abgerechneten Bauten erfolgt mit den Herstellungskosten, wobei diese neben verursachungsgerecht zuordenbaren Kosten auch anteilig aktivierbare Gemeinkosten der Herstellung ohne Kosten der allgemeinen Verwaltung und des Vertriebes sowie soziale Aufwendungen gemäß § 203 Abs. 4 UGB enthalten. Zinsen und ähnliche Aufwendungen werden aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Zugang 2024 € 389.616,46 unter "nicht abgerechnete Bauten" (VJ € 183.550,58).

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Wirtschaftsgütern des Anlage- und Umlaufvermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivpost ausgewiesen. Sie betragen 2024 € 4.854.369,49 "nicht abgerechnete Bauten", € 5.529.790,57 "Wohngebäude" sowie € 6.384.921,09 "unternehmenseigenes Miteigentum".

Die Abschreibung erfolgt grundsätzlich von den um die Baukostenzuschüsse verringerten Baukosten in Höhe von 1 % p.a. (bis 2001: 2 % - siehe oben)

Geringwertige Wirtschaftsgüter (bis € 1.000,00) werden im Jahr ihrer Anschaffung zur Gänze abgeschrieben.

Beteiligungen werden mit den Anschaffungskosten angesetzt.

Bezüglich der Erwerbshäuser ist auf die bereits dargestellten Ausführungen zu verweisen. Zinsen, die auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, wurden 2024 in Höhe € 0,00 (VJ € 53.514,69) aktiviert.

Forderungen und Verrechnungen wurden entsprechend dem imparitätischen Realisationsprinzip mit dem Niederstwert angesetzt. Pauschalwertberichtigungen wurden nicht gebildet. Einzelwertberichtigungen sind direkt abgesetzt.

Alle Rückstellungen sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt, der bestmöglich geschätzt wurde. Die Rückstellungen für Abfertigungen, Altersvorsorge (0 aktive Mitglieder, 4 Mitglieder im Ruhestand) und Jubiläumsgelder sind 2016 erstmalig nach versicherungsmathematischen Grundsätzen ermittelt worden. Als Rechnungsgrundlage für die Abfertigungen und Jubiläumsgelder wurde ein Zinssatz von 1,96 % (VJ 1,74 %) bzw. 1,96 % (VJ 1,74 %) und ein Gehaltstrend von 4,70 % (VJ 4,78 %) angesetzt. Es wurde das Teilwertverfahren angewendet. Berechnungsgrundlage für die Rückstellung für Altersvorsorge ist die Sterbetafel "AVÖ 2008-P Ang Pagler & Pagler" sowie ein Zinssatz von 1,96 % (VJ 1,74 %). Die „sonstigen Rückstellungen“ gliedern sich in € 966.535,- für Personalrückstellungen, in € 170.218,77 für Verwaltungskosten und € 20.000,- für sonstige Risiken, wobei die Personalrückstellungen Bilanzgelder, Dienstjubiläen sowie nicht konsumierte Urlaube umfassen.

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verwöhnung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird mit 1 % p.a. vorgenommen. Die Verwöhnung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen.

Die Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB aus Haftungskrediten betragen € 1.101.088,41 (VJ € 3.330.034,70). Sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 237 Abs. 1 Z 2 UGB iHv bestehen nicht. Gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen keine Haftungsverpflichtungen. Die Haftungsverhältnisse werden unterhalb der Bilanz ausgewiesen.

Zum Bilanzstichtag bestanden die folgenden finanziellen Verpflichtungen, die weder in der Bilanz noch gemäß §§ 199 und 237 Abs. 1 Z 2 UGB unter der Bilanz auszuweisen sind.

Es bestehen Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen (Baurechts- und Mietverträgen) für Baurechte und Büromieten in folgendem Ausmaß: Verpflichtungen für das folgende Geschäftsjahr € 307.944,52; Gesamtbetrag der Verpflichtungen für die folgenden 5 Geschäftsjahre € 1.539.722,60.

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

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen, die nicht zu fremdüblichen Konditionen durchgeführt wurden, wurden im Geschäftsjahr nicht getätigt.

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt die Gesellschaft über treuhändig gehaltene Bankguthaben für verwaltete Eigentümergemeinschaften iHv € 16.990.862,60 (VJ € 17.970.034,88).

Aufgrund der WGG-Novelle 2015 werden die Kautionen für vermietete Wohnungen und Lokale der Gesellschaft iHv € 800.242,19 (VJ € 812.210,59) auf einem eigenen Treuhandkonto veranlagt. Dieses getrennt geführte Kautionsbankkonto kann im Konkursfall abgesondert werden und steht der Gesellschaft nicht mehr als liquides Mittel zur Verfügung.

Die bisher angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

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

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurde in Anlehnung an die §§ 224 und 231 UGB gemäß § 23 WGG und der dazu erlassenen Verordnungen vorgenommen.

Entwicklungen und nähere Details ergeben sich aus dem beiliegenden Anlagen- und Gewinnrücklagenspiegel.

Die Darlegung der gesetzlich vorgeschriebenen Angaben über die Fälligkeit von Forderungen und Verbindlichkeiten findet sich durch entsprechende Vermerke in der Bilanz und im Anhang.

Das im Geschäftsjahr angefallene Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung des Verbandes beträgt rund € 92.000,- (VJ € 96.000,-). Vom Abschlussprüfer wurden im Jahr 2024 daneben keine Leistungen bezogen (VJ: ebenfalls keine Leistungen).

Der Posten Abfertigungsaufwand gliedert sich in € 53.813,22 (VJ € 307.245,69) für Vorstand sowie € 190.516,17 (VJ € 178.259,89) für andere Arbeitnehmer, darin beinhaltet sind auch Beiträge zur Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von € 54.056,19 (VJ € 51.147,58).

Finanzinstrumente werden vor allem zur Finanzierung des zu vermietenden Sachanlagevermögens (Wohngebäude, sonstige Gebäude, unternehmenseigenes Miteigentum und nicht abgerechnete Bauten) und des zur Veräußerung bestimmten Umlaufvermögens (Erwerbshäuser, nicht abgerechnete fertige und unfertige Erwerbshäuser) eingesetzt. Diese Finanzierungen umfassen vor allem langfristige, verzinsliche Darlehen zur Baukostenfinanzierung (ausgewiesen in den Posten Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung, Darlehen sonstiger Art), nicht verzinsliche Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber sowie Eigenleistungen der Kaufanwärter.

Finanzielle Vermögenswerte betreffen vor allem Beteiligungen, Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten. Abschreibungen bzw. Abwertungen waren in diesem Zusammenhang nicht erforderlich.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.



## Anlagenpiegel gem. § 226 UGB 2024

Bilanzposten	Anschaffungs- und Herstellungskosten						kumulierte Abschreibungen						Nettobuchwerte	
	Stand am 01.01.2024 EUR	Zugänge davon Zinsen EUR EUR	Abgänge EUR	Umbu- chungen *)** EUR	WB des Jahres EUR	Stand am 31.12.2024 EUR	Stand am 01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbu- chungen EUR	Abschreibungen (+) Zuschreibungen (-) EUR	Stand am 31.12.2024 EUR	Buchwert 31.12.2024 EUR	Buchwert 01.01.2024 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände														
1. Bestandsrechte und ähnliche Rechte	802.873,54	- -	-	-		802.873,54	115.982,05	-			8.307,85	124.289,90	678.583,64	686.891,49
	802.873,54	- -	-	-		802.873,54	115.982,05	-	-	-	8.307,85	124.289,90	678.583,64	686.891,49
II. Sachanlagen:														
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte;	29.429.055,68	14.488.925,14	-	-	597.165,93	43.320.814,89	-					-	43.320.814,89	29.429.055,68
2. Wohngebäude;														
Grundkosten	21.360.825,85	- -	-	1.616.409,02	-	22.977.234,87	-	-		-	-	-	22.977.234,87	21.360.825,85
Baukosten	146.826.085,70	- -	-	9.539.261,62	-	156.365.347,32	30.319.622,69	10.374,93	182,67	141.296,75	1.578.034,41	31.766.552,61	124.598.794,71	116.506.463,01
3. unternehmenseigenes Miteigentum;														
Grundkosten	36.879.142,81	- -	591.459,43	8.763.121,87	-	45.050.805,25	-	-				-	45.050.805,25	36.879.142,81
Baukosten	232.609.860,21	- -	3.402.846,22	39.824.234,21	-	269.031.248,20	43.729.723,41	-	467.747,17	2.691.566,92	2.690.312,51	48.643.855,67	220.387.392,53	188.880.136,80
4. sonstige Gebäude;														
Grundkosten	908.429,04	-				908.429,04	-	-				-	908.429,04	908.429,04
Baukosten	7.731.060,47					7.731.060,47	2.765.882,70	-	-		196.878,46	2.962.761,16	4.768.299,31	4.965.177,77
5. nicht abgerechnete Bauten;														
Grundkosten	43.620.684,67	873.938,05	-	10.228.733,31	10.680,54	34.255.208,87	24.769,96	-			5.837,32	30.607,28	34.224.601,59	43.595.914,71
Baukosten	297.925.696,84	19.798.209,92	389.616,46	49.062.018,91	769.729,62	267.892.158,23	9.414.308,45	-		2.550.270,17	2.291.595,17	9.155.633,45	258.736.524,78	288.511.388,39
6. Bauvorbereitungskosten;	3.402.799,97	491.288,87		301.476,92	96.094,68	3.496.517,24	-	-				-	3.496.517,24	3.402.799,97
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.225.126,05	51.111,47	-	25.441,11		3.250.796,41	1.509.568,28	-	25.441,11		280.762,62	1.764.889,79	1.485.906,62	1.715.557,77
8. sonstige Sachanlagen;	150.797,58	-	-	150.797,58	-	-	-	-	-	-	-	-	-	150.797,58
	824.069.564,87	35.703.473,45	389.616,46	4.019.746,76	-	1.473.670,77	854.279.620,79	87.763.875,49	10.374,93	493.370,95	7.043.420,49	94.324.299,96	759.955.320,83	736.305.689,38
III. Finanzanlagen:														
1. Anteile an verbundenen Unternehmen;	36.000,00	-	-	-	-	36.000,00	-	-	-	-	-	-	36.000,00	36.000,00
2. Beteiligungen;	462.500,00	-	-	-	-	462.500,00	-	-	-	-	-	-	462.500,00	462.500,00
	498.500,00	-	-	-	-	498.500,00	-	-	-	-	-	-	498.500,00	498.500,00
Summe Anlagevermögen	825.370.938,41	35.703.473,45	389.616,46	4.019.746,76	-	1.473.670,77	855.580.994,33	87.879.857,54	10.374,93	493.370,95	7.051.728,34	94.448.589,86	761.132.404,47	737.491.080,87



## Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen

Die Jahresabschlüsse liegen für alle Unternehmen vor.

Angaben gemäß § 238 UGB:

Unternehmen	Anteil	Nominale	Buchwert	Jahr	Jahresüberschuss	Eigenkapital
<b>Anteile an verbundenen Unternehmen:</b>						
a) NL Bauprojekt- steuerung GmbH, Wien	100%	36.000	36.000	2024 2023	-230.561,82 8.935,63	1.086.210,62 1.316.772,44
<b>Beteiligungen:</b>						
a) Kabelwerk Bau- träger GmbH, Wien	12,5%	62.500	62.500	2024 2023	3.114.396,39 3.754.323,63	40.964.597,91 38.350.201,52
b) win4wien Bauträger GmbH, Wien	25%	400.000	400.000	2024 2023	631.934,99 1.278.136,95	13.102.096,95 12.470.161,96

## Geschäftsguthaben

	Geschäftsanteile				Geschäftsguthaben
	Mitglieder	á € 29,07	á € 21,80	á € 30,00	
<u>Entwicklung</u>					
Stand 1.1.2024	11.543	26.792	398	75.020	3.038.110,54
<u>Zugang</u>					
Neueintritte	545	0	0	5.450	163.500,00
Aufzahlungen	2	0	0	20	600,00
Wiedereintritt MG 10120					0,00
<u>Abgang</u>					
UB auf Geschäftsguthaben ausgesch.					
Mitglieder	-46	-159	0	-160	-9.422,13
Aufzahlungen	-2	-1	-1	0	-50,87
Korr. UB auf "Geschäftsguthaben ausgesch. Mitglieder"	-10	-82	0	-10	-2.683,74
<u>Stand 31.12.2024</u>	<u>12.032</u>	<u>26.550</u>	<u>397</u>	<u>80.320</u>	<u>3.190.053,80</u>

Die Haftsummen betragen das Doppelte des Gesamtnennbetrages der Geschäftsanteile, somit € 6.417.712,94.

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

Posten	Stand 01.01.2024	Zugänge Geschäftsanteile	Abgänge Geschäftsanteile	erfolgsneutrale Umbuchungen	Zwischensumme	Zuweisung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung		Auflösung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung				erfolgswirksame Bewegungen außerhalb der zweck- gebundenen	Stand 31.12.2024
						Zuweisung Mehrtilgung	Auflösung Mindertilgung	Zuweisung Mindertilgung	Auflösung Mehrtilgung	Auflösung abgegangene Anlagen	Summe Rücklagen- bewegungen		
<b>I. Gesamtbetrag der Geschäftsanteile</b>	<b>+3.038.110,54</b>	<b>+164.100,00</b>	<b>-12.156,74</b>	<b>+0,00</b>	<b>+3.190.053,80</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+3.190.053,80</b>
<i>Vorjahr</i>	<i>+2.853.975,08</i>	<i>+195.600,00</i>	<i>-11.464,54</i>	<i>+0,00</i>	<i>+3.038.110,54</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+3.038.110,54</i>
<b>II. Gewinnrücklagen</b>													
1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung: (+) Mehrtilgung/(-) Mindertilgung													
Mehrtilgung	+115.077.779,08	+0,00	+0,00	+0,00	+115.077.779,08	+3.237.737,42	+0,00	+0,00	-959.269,16	-417.662,95	+1.860.805,31	+0,00	+116.938.584,39
<i>Vorjahr</i>	<i>+113.614.417,84</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+113.614.417,84</i>	<i>+3.707.719,48</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>-619.499,29</i>	<i>-1.624.858,95</i>	<i>+1.463.361,24</i>	<i>+0,00</i>	<i>+115.077.779,08</i>
Mindertilgung	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	-131.274,69	+0,00	+0,00	-131.274,69	+0,00	-131.274,69
<i>Vorjahr</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>
Mehrverwöhnung	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>
Zwischensumme Pt 1.	+115.077.779,08	+0,00	+0,00	+0,00	+115.077.779,08	+3.237.737,42	+0,00	-131.274,69	-959.269,16	-417.662,95	+1.729.530,62	+0,00	+116.807.309,70
<i>Vorjahr</i>	<i>+113.614.417,84</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+113.614.417,84</i>	<i>+3.707.719,48</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>-619.499,29</i>	<i>-1.624.858,95</i>	<i>+1.463.361,24</i>	<i>+0,00</i>	<i>+115.077.779,08</i>
2. satzungsmäßige Rücklage	+2.878.703,90	+0,00	+0,00	+182.798,24	+3.061.502,14	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+3.061.502,14
<i>Vorjahr</i>	<i>+2.793.563,51</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+85.140,39</i>	<i>+2.878.703,90</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+2.878.703,90</i>
3. andere Rücklagen	+101.007.362,29	+0,00	+0,00	+18.146.052,76	+119.153.415,05	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+119.153.415,05
<i>Vorjahr</i>	<i>+81.753.190,19</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+19.254.172,10</i>	<i>+101.007.362,29</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+101.007.362,29</i>
<b>Summe Gewinnrücklagen</b>	<b>+218.963.845,27</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+18.328.851,00</b>	<b>+237.292.696,27</b>	<b>+3.237.737,42</b>	<b>+0,00</b>	<b>-131.274,69</b>	<b>-959.269,16</b>	<b>-417.662,95</b>	<b>+1.729.530,62</b>	<b>+0,00</b>	<b>+239.022.226,89</b>
<i>Vorjahr</i>	<i>+198.161.171,54</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+19.339.312,49</i>	<i>+217.500.484,03</i>	<i>+3.707.719,48</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>-619.499,29</i>	<i>-1.624.858,95</i>	<i>+1.463.361,24</i>	<i>+0,00</i>	<i>+218.963.845,27</i>
						Zuweisung (-) / Auflösung (+) Gewinnrücklagen laut Gewinn- und Verlustrechnung					-1.729.530,62	+0,00	-1.729.530,62
										<i>Vorjahr</i>	-1.463.361,24	+0,00	-1.463.361,24
<b>III. Bilanzgewinn</b>	<b>+18.328.851,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>-18.328.851,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>-3.237.737,42</b>	<b>+0,00</b>	<b>+131.274,69</b>	<b>+959.269,16</b>	<b>+417.662,95</b>	<b>-1.729.530,62</b>	<b>+8.444.812,95</b>	<b>+6.715.282,33</b>
<i>Vorjahr</i>	<i>+19.339.312,49</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>-19.339.312,49</i>	<i>+0,00</i>	<i>-3.707.719,48</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+619.499,29</i>	<i>+1.624.858,95</i>	<i>-1.463.361,24</i>	<i>+19.792.212,24</i>	<i>+18.328.851,00</i>
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>+240.330.806,81</b>	<b>+0,00</b>	<b>-12.156,74</b>	<b>+0,00</b>	<b>+240.482.750,07</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+8.444.812,95</b>	<b>+248.927.563,02</b>
<i>Vorjahr</i>	<i>+220.354.459,11</i>	<i>+195.600,00</i>	<i>-11.464,54</i>	<i>+0,00</i>	<i>+220.538.594,57</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+0,00</i>	<i>+19.792.212,24</i>	<i>+240.330.806,81</i>

**Angaben zu Verbindlichkeiten 2024 gemäß § 237 Abs 1 Z 5 UGB**

Bilanzposten	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	davon Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	davon dinglich besichert	Art der Sicherung
<b>C. Verbindlichkeiten</b>						
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	420.988.862,20	8.594.506,30	34.378.025,20	378.016.330,70	420.988.862,20	Pfandrecht
<i>Vorjahr</i>	389.659.486,52	8.677.113,50	34.708.454,00	346.273.919,02	389.659.486,52	<i>Pfandrecht</i>
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	126.333.621,43	-	-	126.333.621,43		
<i>Vorjahr</i>	120.842.864,15	-	-	120.842.864,15		
3. Zwischenkredite	-	-	-	-	-	
<i>Vorjahr</i>	9.418.816,75	-	9.418.816,75	-	9.418.816,75	<i>Pfandrecht</i>
4. Darlehen sonstiger Art	-	-	-	-	-	
<i>Vorjahr</i>	-	-	-	-	-	
5. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärttern	7.245,48	-	-	7.245,48		
<i>Vorjahr</i>	7.245,48	-	-	7.245,48		
6. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	4.889.052,13	4.889.052,13	-	-		
<i>Vorjahr</i>	2.483.034,14	2.483.034,14	-	-		
7. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	4.225.596,52	1.477.683,70	2.747.912,82	-		
<i>Vorjahr</i>	1.813.251,36	1.044.247,22	769.004,14	-		
8. Kautionen	623.365,02	-	-	623.365,02		
<i>Vorjahr</i>	542.757,62	-	-	542.757,62		
9. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	16.251.121,17	316.688,16	-	15.934.433,01		
<i>Vorjahr</i>	15.891.182,36	542.324,09	-	15.348.858,27		
10. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	1.503.098,81	1.503.098,81	-	-		
<i>Vorjahr</i>	1.343.938,98	1.343.938,98	-	-		
11. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	239.934,38	239.934,38	-	-		
<i>Vorjahr</i>	96.806,46	96.806,46	-	-		
12. Verbindlichkeiten geg. verbundenen Unternehmen	664.278,58	664.278,58	-	-		
<i>Vorjahr</i>	1.697.358,47	1.697.358,47	-	-		
13. sonstige Verbindlichkeiten	3.045.837,85	2.597.275,73	448.562,12	-		
<i>Vorjahr</i>	8.175.383,64	4.967.214,55	3.208.169,09	-		
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	578.772.013,57	20.282.517,79	37.574.500,14	520.914.995,64	420.988.862,20	
<i>Vorjahr</i>	551.972.125,93	20.852.037,41	48.104.443,98	483.015.644,54	399.078.303,27	

### 3. Sonstige Angaben

- a) Die Geschäftsguthaben betrugen zum 31.12.2024 € 3.190.053,80.
- b) Im Geschäftsjahr waren für die Genossenschaft durchschnittlich angestellt:  
2 Vorstandsmitglieder  
57 Angestellte (davon 14 Teilzeit, 4 in Karenz, 1 geringfügig Beschäftigte, 1 Lehrling)  
Weiters beschäftigte die Genossenschaft 3 Hauswarte und 9 Hausbetreuer.
- c) Als Vorstandsmitglieder fungierten:

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstandes betrugen € 502.372,25.

Für frühere Organmitglieder besteht eine Rückstellung für Altersvorsorge in Höhe von € 4.410.788,00.

- d) Zusammensetzung des Aufsichtsrates:

An Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen iHv € 53.352,00 (VJ € 49.496,00) bezahlt.

- e) Die Jahresabschlüsse 2024 liegen für alle Unternehmen vor.
- f) Ergebnisverwendung:  
Entsprechend der Bestimmungen des § 35 der Statuten der Genossenschaft ergibt sich, vorbehaltlich des Beschlusses durch die Generalversammlung, folgende Ergebnisverwendung:

Dotierung der satzungsmäßigen Rücklage:	€	147.354,33
Dotierung der anderen (freien) Rücklage:	€	6.567.928,00
Bilanzgewinn 2024	€	6.715.282,33

- g) Wesentliche Ereignisse nach dem Abschlussstichtag  
Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

Wien, 28. Mai 2025

## **Bestätigungsvermerk**

### **Bericht zum Jahresabschluss**

#### **Prüfungsurteil**

Ich habe den Jahresabschluss der Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft "Neues Leben" registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, 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 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 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**

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

Wien, 10.06.2025

Verbandsprüfer