

---

**AUSZUG gemäß § 28 Abs 8 WGG**

---

aus dem **Prüfungsbericht Nr. 12.627 vom 24.04.2025**  
über die regelmäßige gesetzliche Prüfung  
des Geschäftsjahres 2024 der

**Volksbau, gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft**  
**registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

**Lindengasse 55**  
**1070 Wien**

1. Ergebnis der Prüfung des Geschäftsjahres:  
Der Jahresabschluss ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes geprüft und ein Bestätigungsvermerk gemäß § 274 UGB erteilt worden. Der Jahresabschluss und der Bestätigungsvermerk sind Anlagen zu diesem Auszug. (Wir weisen darauf hin, dass sich der Bestätigungsvermerk auf den Jahresabschluss und den Lagebericht bezieht. Der Lagebericht ist im gegenständlichen Dokument mangels entsprechender gesetzlicher Regelung in § 28 Abs 8 WGG nicht enthalten. Ein erstellter Lagebericht ist vom Unternehmen im Firmenbuch zu veröffentlichen)

Die Gebarung der Vereinigung entspricht den für sie geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

2. a) Mitglieder des Vorstandes im Zeitpunkt der Prüfung:

b) Mitglieder des Aufsichtsrates im Zeitpunkt der Prüfung:

3. Verwaltungsbestand zum Bilanzstichtag (in Wohnungen):		11.317
4. Fertigstellungen im letztgeprüften Jahr und den beiden vorangegangenen Jahren (in Wohnungen):		
	2022	225
	2023	0
	2024	0
5. Eigenkapitalanteil gemäß § 7 Abs 6 WGG (Reservekapital):		0,00

(Verbandsdirektor)

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

Corporate Governance Bericht gemäß § 2b GRVO

# Corporate Governance-Bericht

der

VOLKSBAU, gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

für das Geschäftsjahr 2024

gemäß § 2 b Abs. 1 GRVO

(BGBl Nr. 523/1979 i. d. F. BGBl. II Nr. 344/2022)

## Bekenntnis zum Kodex

Die VOLKSBAU, gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Genossenschaft mit beschränkter Haftung bekennt sich zur Anwendung und Einhaltung des Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen in der Fassung vom 1. Dezember 2022.

Der Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen ist sowohl über die Website der SOZIALBAU AG als auch direkt über die Website des Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband öffentlich zugänglich.

<https://www.gbv.at/Verband/CorporateGovernance/>

## Erklärung des Vorstandes

Der Vorstand der VOLKSBAU Gen.m.b.H. erklärt, dass den zwingenden Vorschriften des oben genannten Kodex entsprochen wurde und es keine Abweichungen von den Empfehlungen gab.

## Angaben des wirtschaftlichen Eigentümers und Offenlegung von Treuhandschaften

Bei Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften, bei denen kein Mitglied einen Geschäftsanteil von mehr als 25% hält und keine weiteren Anhaltspunkte vorliegen, dass die Genossenschaft direkt oder indirekt unter der Kontrolle einer oder mehrerer anderer natürlichen Personen steht, gelten die Mitglieder der obersten Führungsebene als wirtschaftliche Eigentümer (WiEReG § 2 Abs 1b) Sublit. bb)).

Es liegen keine Treuhandschaftsverhältnisse und auch keine treuhandschaftsähnlichen Strukturen vor.



## Zusammensetzung des Vorstands

Der Vorstand der VOLKSBAU Gen.m.b.H. setzte sich im Berichtsjahr aus sechs Personen zusammen:

Mitgliedschaft in Geschäftsführungen / Vorständen oder Aufsichtsräten anderer Unternehmen:

### Geschäftsführer

- Hausservice Objektbewirtschaftungs GmbH, 1210 Wien
- gemeinsam stärker Gesellschaft m.b.H., 1070 Wien

### Vorstand

- Wohnbau, gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, 1070 Wien
- Familie, gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, 1070 Wien
- SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft, 1070 Wien

### Aufsichtsrat

- „Eisenhof“ Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H., 1120 Wien
- WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH, 1070 Wien

Mitgliedschaft in Geschäftsführungen / Vorständen oder Aufsichtsräten anderer Unternehmen:

### Vorstand

- Familie, gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, 1070 Wien
- Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft „Vindobona“ registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, 1070 Wien

Mitgliedschaft in Geschäftsführungen / Vorständen oder Aufsichtsräten anderer Unternehmen:

Geschäftsführer

- VSW Service GmbH, 1090 Wien

Aufsichtsrat

- WIENER STÄDTISCHE VERSICHERUNG AG Vienna Insurance Group, 1010 Wien
- Die Wiener Volkshochschulen GmbH, 1090 Wien

Mitgliedschaft in Geschäftsführungen / Vorständen oder Aufsichtsräten anderer Unternehmen: keine

Mitgliedschaft in Geschäftsführungen / Vorständen oder Aufsichtsräten anderer Unternehmen:

Geschäftsführer

- active concepts Gesellschaft für Unternehmenskultur und Marketingentwicklung mbH, 3421 St. Andrä Wördern
- Baumeister Ing. Jürgen Höller GmbH, 2435 Ebergassing
- Haus mit Leben Betriebs GmbH, 2304 Orth an der Donau
- RaumUmwelt Planungs-GmbH, 1070 Wien

Mitgliedschaft in Geschäftsführungen / Vorständen oder Aufsichtsräten anderer Unternehmen:

Vorstand

- Wohnbau, gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, 1070 Wien

Mitgliedschaft in Geschäftsführungen / Vorständen oder Aufsichtsräten anderer Unternehmen: keine

Sämtliche Vorstandsmitglieder haben die Erklärung gemäß § 9a WGG bezüglich unwirksamer und genehmigungspflichtiger Rechtsgeschäfte erhalten und mit ihrer Unterschrift bestätigt, dass keine Rechtsgeschäfte gemäß § 9a WGG im letzten Geschäftsjahr abgeschlossen wurden.

Kompetenzverteilung: Aufgrund des Betreuungsvertrages mit der SOZIALBAU AG wurde keine Kompetenzverteilung im Vorstand festgelegt.

#### **Vergütung des Vorstandes:**

Die Gesamtbezüge des Vorstandes beliefen sich im Berichtsjahr auf € 11.900,00 und es wurden keine Leistungen an frühere Vorstandsmitglieder ausbezahlt.

### **Zusammensetzung des Aufsichtsrats**

Sämtliche Aufsichtsratsmitglieder haben die Erklärung gemäß § 9a WGG bezüglich unwirksamer und genehmigungspflichtiger Rechtsgeschäfte erhalten und mit ihrer Unterschrift bestätigt, dass keine Rechtsgeschäfte gemäß § 9a WGG im letzten Geschäftsjahr abgeschlossen wurden.

#### **Vergütung des Aufsichtsrates:**

Die Vergütung des Aufsichtsrates belief sich im Berichtsjahr auf € 15.750,00.

### **Ausschüsse des Aufsichtsrates**

Zur Steigerung der Effizienz der Aufsichtsratsarbeit und der Behandlung komplexer Sachverhalte hat der Aufsichtsrat aus seiner Mitte folgenden qualifizierten Ausschuss gebildet:

## **Prüfungsausschuss:**

### **Maßnahmen zur Gleichstellungsförderung von Frauen**

#### **Frauenanteil im Aufsichtsrat / Vorstand**

Der Frauenanteil im Aufsichtsrat betrug im Berichtsjahr wie im Vorjahr 33,3 %. Im Vorstand der VOLKSBAU Gen.m.b.H. lag der Frauenanteil zum Jahresende gleichbleibend bei 33,3 %.

#### **Frauen in leitenden Positionen**

Auf Prokuristen-Ebene betrug der Frauenanteil wie im Vorjahr 22,2 %.

Die VOLKSBAU Gen.m.b.H. verfügt über keine eigenen Angestellten.

Wien, am 18. Februar 2025

# volksbau

GEMEINNÜTZIGE WOHN- UND SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT REG. GEN. M. B. H.  
1072 WIEN - LINDENGASSE 55 TEL. 52 195 TELEFAX 52 195-212

## JAHRESABSCHLUSS

## UND

## LAGEBERICHT

## ZUM 31.12.2024

## **INHALTSVERZEICHNIS**

	<b><u>Seite</u></b>
<b>Bilanz zum 31.12.2024</b>	<b>1</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung 2024</b>	<b>3</b>
<b>Anhang</b>	<b>5</b>
1) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	6
2) Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung	8
3) sonstige Angaben	12
Anlage 1: Entwicklung des Anlagevermögens	14
Anlage 2: Entwicklung der Gewinnrücklagen	15
<b>Lagebericht</b>	<b>17</b>
Anlage 3: Geldfluss-Rechnung	22

# VOLKSBAU GenmbH

## BILANZ ZUM 31.12.2024 (in EUR)

### AKTIVA

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. <u>Sachanlagen</u>		
1. unbebaute Grundstücke	18.951.605,93	19.065.173,13
2. Wohngebäude	363.463.796,51	368.101.270,18
3. unternehmenseigenes Miteigentum	1.265.174,55	1.340.404,29
4. sonstige Gebäude	76.059,89	76.059,89
5. nicht abgerechnete Bauten	71.973.376,32	73.027.523,06
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.693,50	18.847,50
7. geleistete Anzahlungen	4.654.700,00	0,00
	<u>460.401.406,70</u>	<u>461.629.278,05</u>
II. <u>Finanzanlagen</u>		
1. Beteiligungen	19.607.763,21	19.607.763,21
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	14.800.957,88	15.187.033,10
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	7,27	7,27
4. sonstige Ausleihungen	12.692.143,63	12.698.147,42
	<u>47.100.871,99</u>	<u>47.492.951,00</u>
	<u>507.502.278,69</u>	<u>509.122.229,05</u>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. <u>Forderungen und Verrechnungen</u>		
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	0,00	40.000,00
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	604.443,32	694.411,89
davon fällig über ein Jahr	180.951,16	190.033,87
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	1.358.469,07	2.831.015,49
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	79.745,16	85.763,69
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
5. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	176,16	5.581.450,59
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
6. sonstige Forderungen	585.993,85	482.238,61
davon fällig über ein Jahr	39.606,70	27.642,70
	<u>2.628.827,56</u>	<u>9.714.880,27</u>
II. <u>Guthaben bei Kreditinstituten</u>	<u>30.931.746,56</u>	<u>32.046.883,48</u>
	<u>33.560.574,12</u>	<u>41.761.763,75</u>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
1. Aufwertungsbeträge gem. WRN 2000	19.063.411,90	20.617.921,67
	<u>19.063.411,90</u>	<u>20.617.921,67</u>
	<u>560.126.264,71</u>	<u>571.501.914,47</u>

# VOLKSBAU GenmbH

## BILANZ ZUM 31.12.2024 (in EUR)

### PASSIVA

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile	512.400,00	511.800,00
II. Gewinnrücklagen		
1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	111.782.958,55	115.341.288,91
2. satzungsmäßige Rücklage	571.680,00	570.800,00
3. andere Rücklage	169.148.552,06	156.104.888,84
	<u>281.503.190,61</u>	<u>272.016.977,75</u>
III. Bilanzgewinn	15.010.132,38	13.044.543,22
	<u>297.025.722,99</u>	<u>285.573.320,97</u>
<b>B RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	885.090,00	894.252,00
2. Rückstellungen für Bautätigkeit	488.000,00	475.000,00
3. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	0,00	3.500.068,20
4. sonstige Rückstellungen	107.562,58	95.481,67
	<u>1.480.652,58</u>	<u>4.964.801,87</u>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	82.745.023,84	104.984.143,04
davon fällig bis zu einem Jahr	7.696.706,22	3.662.510,88
davon fällig über ein Jahr	75.048.317,62	101.321.632,16
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	112.803.658,05	112.568.600,21
davon fällig bis zu einem Jahr	0,00	0,00
davon fällig über ein Jahr	112.803.658,05	112.568.600,21
3. Darlehen sonstiger Art	1.389.819,22	1.444.661,88
davon fällig bis zu einem Jahr	55.318,18	54.854,66
davon fällig über ein Jahr	1.334.501,04	1.389.807,22
4. Kautionen	10.000,00	10.000,00
davon fällig bis zu einem Jahr	10.000,00	0,00
davon fällig über ein Jahr	0,00	10.000,00
5. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	60.563.064,93	59.579.623,57
davon fällig bis zu einem Jahr	2.736.435,55	2.467.262,35
davon fällig über ein Jahr	57.826.629,38	57.112.361,22
6. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	3.341.653,44	1.101.961,71
davon fällig bis zu einem Jahr	3.341.653,44	1.101.961,71
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
7. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	20.055,57	51.864,69
davon fällig bis zu einem Jahr	20.055,57	51.864,69
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
8. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	104.058,14	0,00
davon fällig bis zu einem Jahr	104.058,14	0,00
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
9. sonstige Verbindlichkeiten	642.555,95	1.222.936,53
- davon Steuern EUR 19.415,08 (VJ EUR 38.646,83)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 23.599,07 (VJ EUR 27.345,95)		
davon fällig bis zu einem Jahr	638.755,95	1.218.896,53
davon fällig über ein Jahr	3.800,00	4.040,00
	<u>261.619.889,14</u>	<u>280.963.791,63</u>
davon fällig bis zu einem Jahr	14.602.983,05	8.557.350,82
davon fällig über ein Jahr	247.016.906,09	272.406.440,81
	<u>560.126.264,71</u>	<u>571.501.914,47</u>
<b>unter dem Bilanzstrich</b>		
Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB	8.650.000,00	8.650.000,00
sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 237 Abs. 1 Z 2 UGB	3.487.117,60	3.487.117,60



**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2024 (in EUR)**

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
1. <u>Umsatzerlöse</u>		
a) Nutzungsentgelte	76.639.471,42	73.675.058,13
b) Verwohung der Finanzierungsbeiträge	1.392.347,59	1.375.759,05
c) Zuschüsse	221.494,25	1.010.544,51
d) aus der Betreuungstätigkeit	10.129,24	9.375,24
e) aus sonstigen Betriebsleistungen	173.009,83	163.579,24
f) übrige	108.161,98	395.009,31
	<u>78.544.614,31</u>	<u>76.629.325,48</u>
2. <u>sonstige betriebliche Erträge</u>		
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	3.544.711,87	38.719,38
b) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	4.811.344,90	3.744.111,60
c) übrige	58.858,00	43.214,60
	<u>8.414.914,77</u>	<u>3.826.045,58</u>
3. <u>verrechenbare Kapitalkosten</u>	<u>-3.695.794,52</u>	<u>-4.058.930,20</u>
4. <u>Instandhaltungskosten</u>	<u>-27.324.148,96</u>	<u>-18.121.045,17</u>
5. <u>Personalaufwand</u>		
a) Kosten der Organe	-27.650,00	-27.950,00
	<u>-27.650,00</u>	<u>-27.950,00</u>
6. <u>Abschreibungen auf Sachanlagen</u>	<u>-12.784.201,03</u>	<u>-12.336.798,54</u>
7. <u>Betriebskosten</u>	<u>-18.448.419,74</u>	<u>-21.962.386,18</u>
8. <u>sonstige betriebliche Aufwendungen</u>		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-10.690.952,64	-11.267.110,15
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-4.072.542,38	-3.760.285,13
c) übrige	-666.801,50	-1.095.653,98
	<u>-15.430.296,52</u>	<u>-16.123.049,26</u>
9. <b>Zwischensumme aus 1. bis 8.</b>	<u><b>9.249.018,31</b></u>	<u><b>7.825.211,71</b></u>

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
10. <u>Erträge aus Beteiligungen</u>	684.564,50	684.564,50
11. <u>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</u>	962.323,11	822.678,45
12. <u>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>	587.894,21	326.608,68
13. <u>Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens</u>	0,00	1.128,35
14. <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>	-31.998,11	-22.391,31
15. <b>Zwischensumme aus 10. bis 14.</b>	<b>2.202.783,71</b>	<b>1.812.588,67</b>
16. <u>Ergebnis vor Steuern</u>	<b>11.451.802,02</b>	<b>9.637.800,38</b>
17. <u>Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss</u>	<b>11.451.802,02</b>	<b>9.637.800,38</b>
18. <u>Auflösung von Gewinnrücklagen</u>	3.558.330,36	3.406.742,84
19. <u>Bilanzgewinn</u>	<b>15.010.132,38</b>	<b>13.044.543,22</b>

Anhang des Jahresabschlusses 2024

der

**VOLKSBAU**  
Gemeinnützige Wohn- und  
Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.

## **1. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN**

### **1.1. Allgemeine Grundsätze**

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

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

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

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

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

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

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

### **1.2. Anlagevermögen**

#### **1.2.1. Sachanlagevermögen**

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

Die planmäßigen Abschreibungen der Bauten wurden linear der voraussichtlichen Abschreibungssätze entsprechend iHv 1,43 %, bis 3,33 % (inkl. Baurecht) der um die Zuschüsse verminderten Herstellungskosten berechnet. Die Abschreibung wird monatlich aliquot vorgenommen und in der Gewinn- und Verlustrechnung unter "Abschreibungen auf Sachanlagen" ausgewiesen.

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

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

Aktivierungspflichtige Herstellungskosten im Zuge von Objektsanierungen werden ab dem Geschäftsjahr 2020 auf Restnutzungsdauer der Errichtung des Objekts oder, wenn sich aufgrund eines Gutachtens die Restnutzungsdauer des Objekts verlängert, auch über die Restnutzungsdauer hinaus abgeschrieben. Bei Objektsanierungen werden einerseits Erweiterungen und andererseits Verbesserungen des Gebäudes berücksichtigt. Eine Erweiterung liegt vor, wenn zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bzw. Funktionsmöglichkeiten wie z.B. Balkonzubauten und neue Liftanlagen geschaffen wurden. Eine Verbesserung des Gebäudes liegt vor, wenn der Gebrauchswert des Gebäudes durch bestimmte Maßnahmen erhöht wurde. Diese Gebrauchswerterhöhungen sind durch Anhebung des Standards bei drei von vier maßgeblichen Bereichen (Heizung, Sanitärausstattung, Elektroinstallation/Informationstechnik, Fenster und Wärmedämmung) begründet oder durch Verbesserungen, die das Gebäude insoweit aufgewertet haben, sodass diese Maßnahmen die erzielbare Miete am Markt (unabhängig von der tatsächlichen eingehobenen Miete) wesentlich erhöht haben.

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivposten ausgewiesen. Sofern ein EVB-Guthaben gemäß § 14d WGG zu Beginn einer aktivierungsfähigen Instandhaltungsmaßnahme besteht, werden die aktivierungspflichtigen Herstellungskosten analog zu den nicht rückzahlbaren Zuschüssen, um den Wert des EVB-Guthabens gekürzt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Zuschüsse in Höhe von EUR 0,00 (VJ EUR 0,00) und EVB-Guthaben in Höhe von EUR 6.531.118,46 (VJ EUR 694.575,53) abgesetzt.

### 1.3. Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

Wertpapiere des Anlagevermögens wurden zu den Anschaffungskosten bzw. niedrigeren Börsenkursen zum Bilanzstichtag bewertet.

### 1.4. 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.

### 1.5. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen ausschließlich die Indexierung der Finanzierungsbeiträge zum 31.12.2000 (Sonderposten gemäß § 39 Abs. 28 WGG). Der Rechnungsabgrenzungsposten hat den Charakter einer Bilanzierungshilfe und wurde grundsätzlich mit 1 % des zum 31.12.2000 erfassten Aufwertungsbetrages (analog zu den entsprechenden Finanzierungsbeiträgen) bis 31.12.2019 aufgelöst. Beginnend mit 01.01.2020 werden die bestehenden Aufwertungsbeträge auf die Restnutzungsdauer des jeweiligen Objekts abgeschrieben.

### 1.6. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Die Differenz zwischen den unternehmensrechtlichen Abschreibungen und den Tilgungen von Fremdmittelfinanzierungen im Rahmen des Entgelts gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 WGG, welche zu Umsatzerlösen aus Mieten führen, wird der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung zugeführt bzw. entnommen. Die Verwohung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen.

### 1.7. Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt, der bestmöglich geschätzt wird.

#### 1.7.1. Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen und Rückstellungen für ähnliche Verpflichtungen

Die Abfertigungsrückstellung wurde im Jahr 2024 nach anerkannten Regeln der Versicherungsmathematik auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3,00 % (VJ 3,25 %) und der folgenden Valorisierungskurve 2025: 4,00 % / 2026: 3,00 % / 2027: 2,50 % / ab 2028: 2,00 % (VJ 2024: 8,00 % / 2025: 5,00 % / 2026: 3,50 % / 2027: 2,50 % / ab 2028: 2,00 %) ermittelt.

Als Pensionsalter wurde das frühest mögliche Anfallsalter für die Alterspension gemäß dem Pensionsharmonisierungsgesetz unter Berücksichtigung der Übergangsregelungen der Berechnung zu Grunde gelegt.

### 1.8. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verwohung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird mit 1 % p.a. vorgenommen. Bei den Baukostenfinanzierungsbeiträgen wird die Differenz zur höheren planmäßigen Abschreibung (1,43 % bis 3,33 %) gegen eine zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung gebucht, soweit eine solche besteht. Die Verwohung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen.

## 1.9. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

## 2. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 2.1. Erläuterungen zur Bilanz

#### 2.1.1. Anlagevermögen

##### 2.1.1.1. Entwicklung

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens, die enthaltenen Grundwerte und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind im Anlagenspiegel als Beilage zum Anhang dargestellt, wobei Abgänge nur soweit ausgewiesen werden, als es sich um Verkäufe bzw. nicht realisierte Ankäufe handelt.

##### 2.1.1.2. Aktivierte Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Anlagen sind im laufenden Geschäftsjahr Zinsen in Höhe von EUR 0,00 (VJ EUR 0,00) aktiviert worden.

##### 2.1.1.3. Mietwohnungen mit Kaufoption

Die Genossenschaft besitzt keine Mietwohnungen mit Kaufoption.

##### 2.1.1.4. Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen

Geschäftsjahr:

Name und Sitz	Anteil in %	Eigenkapital	Jahresüberschuss	Geschäftsjahr
Sozialbau gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft Wien	9,2 %	371.374.333,28	19.906.771,04	2024
Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H. Wien	19,4 %	160.375.956,42	7.645.328,97	2024
Neuland gemeinnützige Wohnbauges. m.b.H. Wien	16,5 %	121.489.642,42	6.100.279,82	2024
gemeinsam stärker GmbH Wien	33,3 %	148.152,31	25.146,56	2024



Vorjahr:

Name und Sitz	Anteil in %	Eigenkapital	Jahresüberschuss	Geschäftsjahr
Sozialbau gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft Wien	9,2 %	356.479.575,73	8.603.964,99	2023
Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H. Wien	19,4 %	152.756.826,01	4.887.394,73	2023
Neuland gemeinnützige Wohnbauges. m.b.H. Wien	16,5 %	115.935.616,96	4.470.416,24	2023
gemeinsam stärker GmbH Wien	33,3 %	123.005,75	891,75	2023

#### 2.1.1.5. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen Darlehen an die Sozialbau gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft. Von den Ausleihungen ist ein Betrag iHv EUR 435.296,81 (VJ EUR 386.075,22) innerhalb des nächsten Jahres fällig.

#### 2.1.1.6. sonstige Ausleihungen

Sonstige Ausleihungen betreffen Darlehen an die Wohnbau Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft GenmbH, Imove GmbH und die Vindobona Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft GenmbH. Von den sonstigen Ausleihungen ist ein Betrag iHv EUR 16.620,62 (VJ EUR 6.003,79) innerhalb des nächsten Jahres fällig.

#### 2.1.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Im Posten sonstige Forderungen sind Erträge iHv EUR 31.737,22 (VJ EUR 18.219,61) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Aufgrund der Umstellung der Bilanzierungsmethode bei den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen (EVB) werden ab dem Geschäftsjahr 2020 keine EVB-Vorlagen mehr unter der Position "Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung" ausgewiesen.

Im Posten sonstige Forderungen sind ab dem Jahr 2022 keine gestundeten Finanzierungsbeiträge für Wohnungen und Garagen- bzw. Abstellplätze enthalten.

#### 2.1.3. Eigenkapital

##### 2.1.3.1. Pflichtangaben bei Genossenschaften

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

	Mitglieder	Geschäftsanteile	Haftsummen
Stand 1.1.2024	12.795	12.795	1.143.360,00
Zugang	443	443	35.440,00
Abgang	-428	-428	-39.840,00
Stand 31.12.2024	12.810	12.810	1.138.960,00

### 2.1.3.2. Gewinnrücklagen

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

In der Folge ist ein positiver Saldo aus Mehrtilgungen von Fremdfinanzierungen für Bau- und Baunebenkosten gemäß § 13 Abs. 2 WGG und Mindertilgungen von solchen Fremdfinanzierungen - soweit im Jahresüberschuss gedeckt - einer objektbezogenen zweckgebundenen gesetzlichen Rücklage (zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung) den Gewinnrücklagen zuzuführen. Dieser Saldo belief sich im Berichtsjahr auf EUR -3.558.330,36 (VJ EUR -3.406.742,84). Die Entwicklung der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung ist im Gewinnrücklagenspiegel als Anlage zum Anhang dargestellt.

Nach Auslaufen der Fremdfinanzierung eines Objektes ist die zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung in Höhe der jährlichen Abschreibungen aufzulösen. Sie darf nicht zur Kapitalberichtigung herangezogen werden.

Die andere Rücklage wurde im Geschäftsjahr 2024 mit EUR 0,00 (VJ EUR 0,00) aufgelöst.

### 2.1.4. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen u.a. mit EUR 62.000,00 (VJ EUR 59.000,00) Prüfungskosten und mit EUR 42.560,02 (VJ EUR 36.481,67) sonstige Verwaltungskosten und mit EUR 3.002,56 (VJ EUR 0,00) Prozesskosten.

### 2.1.5. Verbindlichkeiten

Aufgliederung (in EUR):

		lt. Bilanz	Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	2024 Vorjahr	82.745.023,84 104.984.143,04	64.407.163,20 84.330.604,83
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	2024 Vorjahr	112.803.658,05 112.568.600,21	112.803.658,05 112.568.600,21
3. Darlehen sonstiger Art	2024 Vorjahr	1.389.819,22 1.444.661,88	1.334.501,04 1.252.724,80
4. Kautionen	2024 Vorjahr	10.000,00 10.000,00	0,00 10.000,00
5. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	2024 Vorjahr	60.563.064,93 59.579.623,57	0,00 0,00
6. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	2024 Vorjahr	3.341.653,44 1.101.961,71	0,00 0,00
7. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	2024 Vorjahr	20.055,57 51.864,69	0,00 0,00
8. Verbindlichkeiten mit Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2024 Vorjahr	104.058,14 0,00	0,00 0,00
9. sonstige Verbindlichkeiten	2024 Vorjahr	642.555,95 1.222.936,53	3.800,00 4.040,00
gesamt laufendes Jahr		261.619.889,14	178.549.122,29
gesamt Vorjahr		280.963.791,63	198.165.969,84

In dem Posten sonstige Verbindlichkeiten sind Aufwendungen iHv EUR 44.539,93 (VJ EUR 46.143,23) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Von den Darlehen zur Baukostenfinanzierung entfallen EUR 4.014.724,58 (VJ EUR 4.256.282,01) auf ein Unternehmen, mit dem ein Beteiligungsverhältnis besteht.



Die Verbindlichkeiten von Finanzierungsbeiträgen der Wohnungswerber werden ab dem Jahr 2022 um die Forderungen für gestundete Finanzierungsbeiträge für Wohnungen und Garagen- bzw. Abstellplätze gekürzt. Im Geschäftsjahr 2024 beläuft sich diese Kürzung auf EUR 1.547.500,94 (VJ EUR 1.464.383,62).

Folgende Aufstellung enthält den Gesamtbetrag aller Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt wurden:

		Art der dinglichen Sicherung	Betrag in EUR
Darlehen zur Baukostenfinanzierung	2024	Pfandrecht	69.318.464
	Vorjahr	Pfandrecht	91.339.319
Darlehen sonstiger Art	2024	Pfandrecht	1.389.819
	Vorjahr	Pfandrecht	1.444.662
gesamt laufendes Jahr			70.708.283
gesamt Vorjahr			92.783.981

#### 2.1.6. Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB

Die VOLKSBAU gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. verpfändet als Drittpfandbesteller zugunsten der Inhaber der grundbücherlich besicherten 3,00 % 2013-2025 Teilschuldverschreibung (ISIN AT0000A11WC2) die in ihrem Eigentum stehende Liegenschaft

Sonnwendgasse 25, 1100 Wien, EZ 3612 des Grundbuchs 01101 Favoriten

jeweils samt allem faktischen und rechtlichen gegenwärtigen und zukünftigen Zubehör im Zuge einer Simultanhypothek in Höhe von EUR 6.300.000,00.

Die VOLKSBAU gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H. verpfändet als Drittpfandbesteller zugunsten der Inhabern der grundbücherlich besicherten 2,20 % 2015-2035 Teilschuldverschreibung (ISIN AT0000A1GQJ2) die in ihrem Eigentum stehende Liegenschaft

Amalienstraße 34-34B, 1130 Wien. EZ 232 des Grundbuchs KG 01209 Ober St. Veit

jeweils samt allem faktischen und rechtlichen gegenwärtigen und zukünftigen Zugehör im Zuge einer Simultanhypothek in Höhe von EUR 2.350.000,00.

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

Es liegen Zahlungsverpflichtungen für Kaufpreinsnachzahlungen von zwei Grundstücken in Höhe von EUR 1.838.180,00 (VJ EUR 1.838.180,00) und EUR 1.648.937,00 (VJ EUR 1.648.937,00) vor.

Verpflichtungen aus Nutzungen von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen bestehen in folgendem Ausmaß:

Verpflichtungen des Geschäftsjahres: EUR 1.591.927,65 (VJ EUR 1.517.487,03); Gesamtbetrag der Verpflichtungen für die folgenden 5 Geschäftsjahre: EUR 7.959.638,25 (VJ EUR 7.587.435,15).

#### 2.1.8. Derivative Finanzinstrumente vgl. Lagebericht 4. Risikoberichterstattung

#### 2.1.9. Treuhandkonten

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt die Gesellschaft über treuhändig gehaltene Bankguthaben in Höhe von EUR 3.166.055,46 (VJ EUR 2.920.643,14). Davon entfallen EUR 2.834.890,76 (VJ EUR 2.636.851,59) auf die Veranlagung von Rücklagen gemäß § 31 WEG 2002 für verwaltete Eigentümergemeinschaften und EUR 331.164,70 (VJ EUR 283.791,55) auf veranlagte Kautionen von Mietern.

## 2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt und weist folgende Umsatzerlöse aus:

<b>Tätigkeitsbereich</b>	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
Hausbewirtschaftung	<b>78.515.997,80</b>	76.364.193,93
Bautätigkeit	<b>28.616,51</b>	265.131,55
Grundstücksverkehr	<b>0,00</b>	0,00
Großinstandsetzung	<b>0,00</b>	0,00
gesamt	<b>78.544.614,31</b>	76.629.325,48

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

Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

### 2.2.1. EVB-Erlöse und Instandhaltungskosten

Bei der Bilanzierung der EVB-Erlöse und Instandhaltungskosten ist ein wesentlicher Grundsatz, dass hierdurch kein eigenkapitalerhöhender Effekt auftritt. Dieser Effekt würde über einen Ausgleichsposten dem Verrechnungsposten Hausbewirtschaftung aus den überhängenden EVB-Erlösen zugewiesen werden. Kommt es in den Folgejahren zu einem eigenkapitalmindernden Effekt, würde der Posten entsprechend aufgelöst werden.

Der eigenkapitalmindernde Gesamteffekt aus der Bilanzierungsumstellung betrug im Geschäftsjahr EUR 10.148.412,52 (VJ EUR 5.149.558,50).

### 2.2.2. Auflösung und Zuweisung sonstiger Rücklagen

Siehe hierzu unter Kapitel 2.1.3.

### 2.2.3. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Das auf das Geschäftsjahr entfallende Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung beträgt vorläufig EUR 62.000,00 (VJ EUR 59.000,00). Dieses Honorar wird nicht an den Abschlussprüfer, sondern an den Revisionsverband bei dem der Abschlussprüfer angestellt ist, geleistet. Vom Abschlussprüfer wurden sonst keine Leistungen bezogen. Neben dem Honorar für die Abschlussprüfung wurden im Geschäftsjahr EUR 56.450,44 (VJ EUR 53.207,91) an den Revisionsverband geleistet, diese betreffen überwiegend den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag). Honorare für Steuerberaterleistungen und andere Beratungsleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

## 3. SONSTIGE ANGABEN

### 3.1. Antrag zur Ergebnisverwendung

Der Jahresabschluss der Genossenschaft weist im Geschäftsjahr 2024 einen Bilanzgewinn in Höhe von EUR 15.010.132,38 aus.

Vom Genossenschaftsvorstand wird vorgeschlagen, den Gewinn wie folgt zu verwenden:

Dotierung der satzungsmäßigen Rücklage EUR 0,00

Dotierung der anderen Rücklage EUR 15.010.132,38

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

### 3.2. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

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

### 3.3. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr oblag die Geschäftsführung dem Vorstand:

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

Seit 02.06.2021 werden gemäß § 110 Abs. 5 ArbVG keine Betriebsräte in den Aufsichtsrat entsandt, da die Genossenschaft unter 40 Arbeitnehmer beschäftigt.

An Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen iHv insgesamt EUR 15.750,00 (VJ EUR 16.150,00) bezahlt.

An die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrates wurden keine Vorschüsse und Kredite gewährt. Es wurden auch keine Haftungsverhältnisse für die Geschäftsführung eingegangen.

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

	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
Arbeiter (inkl. Hausbesorger)	<b>18</b>	<b>22</b>

Es wurden für alle angegebenen Arbeiter Rückstellungen für Abfertigungen nach altem Recht gebildet. Der Aufwand für die Bildung von Rückstellungen von Abfertigungen wird unter dem Posten übrige sonstige betriebliche Aufwendungen ausgewiesen.

Der Vorstand erhielt für die Tätigkeit im Geschäftsjahr 2024 Bezüge in Höhe von insgesamt EUR 11.900,00 (VJ EUR 11.800,00).

Wien, 23.04.2025

Der Vorstand:

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS (in EUR)

Anlagenposition	Anschaffungskosten/ Herstellungskosten						kumulierte Abschreibungen						Buchwert	Buchwert
	1.1.2024	Zugänge	davon Zinsen	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2024	1.1.2024	Ab- und Zuschreibungen	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
<b>I. SACHANLAGEN</b>														
1. unbebaute Grundstücke	19.085.173,13	8.792,80	0,00	-120.380,00	0,00	18.951.805,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.951.805,93	19.085.173,13
2. Wohngebäude	90.586.721,90 G 592.359.913,00 B	2.519.828,68 4.396.709,78	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	63.086.350,58 596.756.622,78	0,00 284.825.364,72	0,00 11.553.812,13	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 290.379.178,85	63.086.350,58 300.377.445,93	60.566.721,90 307.534.548,28
3. unternehmenseigenes Miteigentum	534.231,60 G 5.915.768,07 B	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	534.231,60 5.915.768,07	0,00 5.109.585,38	0,00 75.229,74	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 5.184.815,12	534.231,60 730.942,95	534.231,60 806.172,69
4. sonstige Gebäude	76.059,75 G 36.627,25 B	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	76.059,75 36.627,11	0,00 36.627,11	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 36.627,11	76.059,75 0,14	76.059,75 0,14
5. nicht abgerechnete Bauten	10.493.198,50 G 66.031.885,03 B	2.209,73 98.848,69	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	10.495.398,23 66.128.534,72	162.140,10 3.335.411,37	92.105,28 1.060.899,90	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 4.396.311,27	10.241.152,87 61.732.223,45	10.331.048,40 62.696.474,66
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	21.540,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.540,00	2.692,50	2.154,00	0,00	0,00	0,00	4.846,50	16.693,50	18.847,50
7. geleistete Anzahlungen	0,00	4.654.700,00	0,00	0,00	0,00	4.654.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.654.700,00	0,00
<b>II. FINANZANLAGEN</b>														
1. Beteiligungen	19.607.763,21	0,00	0,00	0,00	0,00	19.607.763,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.607.763,21	19.607.763,21
2. Ausleihungen an Unternehmen m.d.e. Bet.vern. best.	15.187.033,10	0,00	0,00	-398.075,22	0,00	14.800.957,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.800.957,88	15.187.033,10
3. Wertpapiere und Wertrechte des Anlagevermögens	7,27	0,00	0,00	0,00	0,00	7,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,27	7,27
4. sonstige Ausleihungen	12.698.147,42	0,00	0,00	-5.003,79	0,00	12.692.143,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.692.143,63	12.698.147,42
SUMME	892.594.050,23	11.876.689,68	0,00	-512.439,01	0,00	813.756.300,90	293.471.821,18	12.784.201,03	0,00	0,00	0,00	308.256.022,21	507.502.278,69	509.122.229,05

Anlagen 1

Gewinnrücklagenpiegel gemäß § 10 Abs. 6 WGG iVm § 222 Abs. 2 UGB												
Posten		Stand 1.1.2024	erfolgsneutrale Umbuchungen	Zwischensumme	Zuweisung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung		Auflösung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung				erfolgswirksame Bewegungen außerhalb der zweckgebundenen Rücklage	Stand 31.12.2024
					Zuweisung Mehrtilgung	Auflösung Mindertilgung	Zuweisung Mindertilgung	Auflösung Mehrtilgung	Auflösung abgegangene Anlagen	Summe Rücklagenbewegungen		
1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung:												
[+] Mehrtilgung/[-] Mindertilgung												
Mehrtligung	2024	119.621.278,72	0,00	119.621.278,72	1.234.889,22	0,00	0,00	-3.787.751,87		-2.552.862,65	0,00	117.068.416,07
	Vorjahr	122.172.892,56	0,00	122.172.892,56	1.076.565,42	0,00	0,00	-3.628.179,26	0,00	-2.551.613,84	0,00	119.621.278,72
Mindertilgung	2024	-4.279.989,81	0,00	-4.279.989,81	0,00	0,00	-1.005.467,71	0,00	0,00	-1.005.467,71	0,00	-5.285.457,52
	Vorjahr	-3.424.860,81	0,00	-3.424.860,81	0,00	116.060,72	-971.189,72	0,00	0,00	-855.129,00	0,00	-4.279.989,81
Mehrverwohnung	2024	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwischensumme Pkt. 1	2024	115.341.288,91	0,00	115.341.288,91	1.234.889,22	0,00	-1.005.467,71	-3.787.751,87	0,00	-3.558.330,36	0,00	111.782.958,55
	Vorjahr	118.748.031,75	0,00	118.748.031,75	1.076.565,42	116.060,72	-971.189,72	-3.628.179,26	0,00	-3.406.742,84	0,00	115.341.288,91
2. satzungsmäßige	2024	570.800,00	880,00	571.680,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	571.680,00
	Vorjahr	557.040,00	13.760,00	570.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	570.800,00
3. andere	2024	156.104.888,84	[1]	13.043.663,22	169.148.552,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	169.148.552,06
	Vorjahr	142.901.087,61	[1]	13.203.801,23	156.104.888,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	156.104.888,84
Summe Gewinnrücklagen	2024	272.016.977,75	13.044.543,22	285.061.520,97	1.234.889,22	0,00	-1.005.467,71	-3.787.751,87	0,00	-3.558.330,36	0,00	281.503.190,61
	Vorjahr	262.206.159,36	13.217.561,23	275.423.720,59	1.076.565,42	116.060,72	-971.189,72	-3.628.179,26	0,00	-3.406.742,84	0,00	272.016.977,75
Bilanzgewinn / Bilanzverlust	2024	13.044.543,22	[1]	-13.044.543,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.010.132,38	15.010.132,38
	Vorjahr	13.217.561,23	-13.217.561,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.044.543,22	13.044.543,22

[1] Zuweisung Bilanzgewinn Vorjahr

Anlage 2

## **Bestätigungsvermerk**

### **Bericht zum Jahresabschluss**

#### **Prüfungsurteil**

Ich habe den Jahresabschluss der Volksbau, gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft 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**

Angeichts 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, 24.04.2025

Verbandsprüfer