

An das
Landesgericht für ZRS Graz
als Firmenbuchgericht
Marburgerkai 49
8010 Graz

Betrifft: Offenlegung iS der §§ 277 ff bzw. § 280 UGB
Firmenbuchnummer: FN 59120 t
Geschäftsjahr 2024 (Jahresabschluss zum 31.12.2024 und
Konzernabschluss zum 31.12.2024)

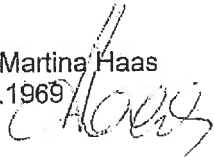
In oben bezeichneter Angelegenheit übermitteln wir nachstehende Unterlagen:

1. Jahresabschluss zum 31.12.2024 (Bilanz, GuV, Anhang)
2. Lagebericht vom 06.08.2025
3. Bestätigungsvermerk vom 27.08.2025
4. Bericht des Aufsichtsrates vom 26.08.2025
5. Ergebnisverwendungsvorschlag vom 26.08.2025
6. Ergebnisverwendungsbeschluss vom 26.08.2025 (Auszug aus Protokoll der 43. Generalversammlung vom 26.08.2025)
7. Bekanntgabe der Größenmerkmale zur Einordnung in die Größenklassen nach § 221 Abs. 1 bis 3 UBG (Formblatt)
8. Konzernabschluss zum 31.12.2024 (Konzernbilanz, Konzerngewinn- und -verlustrechnung, Konzernanhang)
9. Konzernkapitalflussrechnung 2024
10. Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung 2024
11. Konzernlagebericht vom 13.08.2025
12. Bestätigungsvermerk vom 27.08.2025

Graz, am 23.09.2025

GWS Gemeinnützige Alpenländische
Gesellschaft für Wohnungsbau
und Siedlungswesen m.b.H.

Mag. (FH) Martina Haas
geb. 23.06.1969



Geschäftsführerin

Jahresabschluss

und

Lagebericht

zum Geschäftsjahr 2024

der

GWS Gemeinnützige Alpenländische
Gesellschaft für Wohnungsbau
und Siedlungswesen m.b.H.
Plüddemanngasse 107
8042 GRAZ

FN 59120 t

BILANZ ZUM 31.12.2024

<u>AKTIVA</u>	Stand zum Ende des Geschäfts- jahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
<u>A. ANLAGEVERMÖGEN</u>	<u>217.985.784,63</u>	<u>218.035.866,73</u>
<u>I. Sachanlagen:</u>	217.909.752,68	217.959.834,78
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	4.061.041,50	4.332.631,04
2. Wohngebäude	138.128.875,67	142.792.261,89
3. unternehmenseigenes Miteigentum	61.356.940,09	55.379.169,63
4. sonstige Gebäude	0,15	0,15
5. nicht abgerechnete Bauten	12.005.468,18	13.007.820,78
6. Bauvorbereitungskosten	1.864.723,18	1.866.449,28
7. Geschäftsausstattung	473.771,89	562.569,89
8. Sonstige Sachanlagen	18.932,12	18.932,12
<u>II. Finanzanlagen:</u>	76.031,95	76.031,95
1. Wertrechte des Anlagevermögens	1.031,95	1.031,95
2. Anteile an verbundenen Unternehmen	75.000,00	75.000,00
<u>B. UMLAUFVERMÖGEN</u>	<u>136.532.153,91</u>	<u>164.094.850,19</u>
<u>I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen:</u>	92.361.093,49	126.119.275,43
1. unbebaute Verkaufsgrundstücke	30.602.869,66	41.174.584,88
2. Erwerbshäuser	24.564,44	24.564,44
3. nicht abgerechnete fertige Erwerbshäuser	47.143.809,82	42.879.045,80
4. nicht abgerechnete unfertige Erwerbshäuser	10.974.239,57	37.849.851,80
5. Bauvorbereitungskosten	3.356.705,07	4.028.273,94
6. geleistete Anzahlungen	258.904,93	162.954,57
<u>II. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände:</u>	28.049.244,06	28.314.550,37
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	665.112,89	1.862.021,33
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	1.159.962,75	1.094.693,60
davon fällig über ein Jahr	28.826,87	21.637,36
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	23.601.213,27	23.514.152,81
davon fällig über ein Jahr	23.253.233,48	23.171.481,60
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	964.125,14	913.839,18
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
5. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	510.113,25
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
6. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.658.830,01	419.730,20
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
Summe Forderungen mit Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	23.282.060,35	23.193.118,96
<u>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</u>	16.121.816,36	9.661.024,39
davon Anteil beteiligter Unternehmen 15.695.248,85 (Vj. 9.635.961,27)		
<u>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</u>	<u>314.883,42</u>	<u>262.471,29</u>
davon Valorisierung Fin.Beträge gem. § 39 Abs 27 WGG 232.027,31 (Vj. 236.723,30)		
	<u>354.832.821,96</u>	<u>382.393.188,21</u>

BILANZ ZUM 31.12.2024

<u>PASSIVA</u>	Stand zum Ende des Geschäfts- jahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
<u>A. EIGENKAPITAL</u>	<u>156.313.682,97</u>	<u>151.140.555,88</u>
<u>I. Eingefordertes Stammkapital</u>	220.000,00	220.000,00
<u>II. Kapitalrücklagen</u>	2.172.124,30	2.172.124,30
<u>III. Gewinnrücklagen</u>	151.174.523,71	144.957.526,68
1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	47.637.946,94	45.210.132,15
2. gesetzliche Rücklage	403.334,23	403.334,23
3. andere Rücklagen	103.133.242,54	99.344.060,30
<u>IV. Bilanzgewinn</u>	2.747.034,96	3.790.904,90
<u>B. RÜCKSTELLUNGEN</u>	<u>4.245.889,09</u>	<u>4.926.801,83</u>
1. Rückstellungen für Abfertigungen	2.904.833,00	3.005.660,00
2. Rückstellungen für Bautätigkeit	692.409,34	1.276.859,46
3. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	82.982,75	96.050,37
4. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
5. sonstige Rückstellungen	565.664,00	548.232,00
<u>C. VERBINDLICHKEITEN</u>	<u>194.273.249,90</u>	<u>226.227.716,12</u>
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	153.439.588,87	170.204.863,54
davon fällig bis zu einem Jahr	17.238.578,71	21.388.496,92
davon fällig über ein Jahr	136.201.010,16	148.816.366,62
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	11.049.883,15	11.057.597,94
davon fällig bis zu einem Jahr	0,00	0,00
davon fällig über ein Jahr	11.049.883,15	11.057.597,94
3. Darlehen sonstiger Art	13.256.002,20	13.476.141,08
davon fällig bis zu einem Jahr	1.162.622,36	1.100.079,04
davon fällig über ein Jahr	12.093.379,84	12.376.062,04
4. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärttern	143.122,00	15.196.943,83
davon fällig bis zu einem Jahr	0,00	0,00
davon fällig über ein Jahr	143.122,00	15.196.943,83
5. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	503.091,09	689.168,97
davon fällig bis zu einem Jahr	503.091,09	689.168,97
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
6. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	1.318.161,50	1.698.298,85
davon fällig bis zu einem Jahr	1.055.165,89	1.511.949,46
davon fällig über ein Jahr	262.995,61	186.349,39
7. Kauttionen	2.312.004,51	2.227.038,01
davon fällig bis zu einem Jahr	0,00	0,00
davon fällig über ein Jahr	2.312.004,51	2.227.038,01
8. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	9.148.088,81	9.575.815,63
davon fällig bis zu einem Jahr	1.614.569,42	2.293.509,07
davon fällig über ein Jahr	7.533.519,39	7.282.306,56
9. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	616.401,15	346.262,56
davon fällig bis zu einem Jahr	616.401,15	346.262,56
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
10. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	1.567.765,04	1.170.401,63
davon fällig bis zu einem Jahr	1.567.765,04	1.170.401,63
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
11. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	367.467,04	101.870,60
davon fällig bis zu einem Jahr	367.467,04	101.870,60
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
12. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	41.920,09	0,00
davon fällig bis zu einem Jahr	41.920,09	0,00
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
13. sonstige Verbindlichkeiten	509.754,45	483.313,48
davon Steuern	123.478,32 (Vj. 107.637,77)	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	120.094,55 (Vj. 105.572,98)	
davon fällig bis zu einem Jahr	509.754,45	483.313,48
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
Summe Verbindlichkeiten mit Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	24.635.415,15	29.085.051,73
Summe Verbindlichkeiten mit Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	169.637.834,75	197.142.664,39
<u>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</u>	<u>0,00</u>	<u>98.114,38</u>
	<u>354.832.821,96</u>	<u>382.393.189,21</u>
Unter dem Bilanzstrich		
<u>Haftungsverhältnisse gem. § 199 UGB</u>	257.274,70	249.618,53
<u>Sonstige finanzielle Verpflichtungen gem. § 237 Abs. 1 Z 2 UGB</u>	81.183.614,03	78.576.513,11

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2024

	<u>Geschäfts-</u> <u>jahr</u>	<u>vorangegangenes</u> <u>Geschäftsjahr</u>
1. Umsatzerlöse	80.336.877,96	73.129.104,55
a) Mieten	25.990.963,79	24.436.871,24
b) Verwöhnung der Finanzierungsbeiträge	154.548,33	153.313,92
c) Zuschüsse	4.842.290,19	4.778.040,90
d) aus der Betreuungstätigkeit	5.518.389,34	5.097.553,06
e) aus sonstigen Betriebsleistungen	411.329,97	462.561,87
f) aus dem Verkauf von Grundstücken	43.327.493,88	38.106.395,78
fa) aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens	35.871.920,04	33.969.476,34
fb) aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum	7.455.573,84	4.136.919,44
g) übrige	91.862,46	94.367,78
2. aktivierte Eigenleistungen	1.467.047,08	1.912.706,85
3. sonstige betriebliche Erträge	3.450.027,77	5.528.938,44
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen	0,00	0,00
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	240.000,00	451.248,43
c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	3.143.888,23	4.970.448,04
d) übrige	66.139,54	107.241,97
4. Verrechenbare Kapitalkosten	-5.212.321,28	-4.048.013,67
5. Instandhaltungskosten	-5.744.916,73	-7.132.384,59
6. Personalaufwand	-8.398.538,85	-7.967.957,83
a) Gehälter	-6.296.501,30	-5.902.886,97
b) soziale Aufwendungen	-2.059.037,55	-2.031.070,86
ba) Aufwendungen für Abfertigungen und betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-349.960,98	-399.585,75
bb) Aufwendungen für Sozialabgaben sowie Abgaben und Pflichtbeiträge	-1.709.076,57	-1.631.485,11
c) Kosten der Organe	-43.000,00	-34.000,00
7. Abschreibungen	-5.414.317,82	-5.427.113,63
a) Abschreibungen auf Sachanlagen	-5.185.873,36	-5.187.627,39
b) Abschreibungen auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	-228.444,46	-239.486,24
8. Betriebskosten	-8.115.158,24	-8.046.870,41
9. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken	-39.604.122,73	-35.788.396,91
a) aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens	-34.178.628,15	-32.598.138,54
b) aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum	-5.425.494,58	-3.190.258,37
10. sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.499.419,86	-5.631.282,24
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-3.407.997,98	-3.091.354,51
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-2.339.129,97	-2.002.567,10
c) übrige	-752.291,91	-537.360,63
11. Zwischensumme aus 1. - 10.	6.265.157,30	6.528.730,56
12. Erträge aus Beteiligungen verbundene Unternehmen	0,00	2.625,00
13. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	352.895,58	356.268,80
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.496.916,26	-23.842,16
15. Zwischensumme aus 12. - 14.	-1.144.020,68	335.051,64
16. Ergebnis vor Steuern	5.121.136,62	6.863.782,20
17. Steuern vom Einkommen	570,00	-169,00
18. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss	5.121.706,62	6.863.613,20
19. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-2.374.671,66	-3.072.708,30
20. BILANZGEWINN	2.747.034,96	3.790.904,90

Anhang zum
Jahresabschluss 2024

der

GWS Gemeinnützige Alpenländische
Gesellschaft für Wohnungsbau
und Siedlungswesen m.b.H.
Plüddemanngasse 107
8042 GRAZ

FN 59120 t

1. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1.1. Allgemeine Grundsätze

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

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

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

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

Die Bilanzierung und der Ausweis der einzelnen Positionen 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 geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von € 1.000,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. In der Entwicklung des Anlagevermögens werden sie als Zu- und Abgang dargestellt.

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

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

Den planmäßigen Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde eine Nutzungsdauer von 3 bis 10 Jahren unterstellt.

Bei Sachanlagezugängen während des Geschäftsjahres wurde die Abschreibung pro rata temporis vorgenommen.

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

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivposten ausgewiesen.

1.3. Anteile an verbundenen Unternehmen

Die GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H. ist an der GWS Bau- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H., 8042 Graz, Plüddemanngasse 107, mit 100 % am Stammkapital von € 75.000,00 beteiligt.

Die GWS Bau- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H. besitzt ein Eigenkapital von € 6.524.413,85 und hat im Jahre 2024 einen Bilanzverlust von € 388.396,70 erzielt.

Der Jahresabschluss des Tochterunternehmens wird in den Konzernabschluss der GWS aufgenommen.

1.4. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen

Die Bewertung der unbebauten Verkaufsgrundstücke, Erwerbshäuser und Vorräte erfolgte zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.

1.4.1. Nicht abgerechnete fertige und unfertige Erwerbshäuser

Die Bewertung der nicht abgerechneten fertigen und unfertigen Erwerbshäuser erfolgte zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.

Im Rahmen der Herstellungskosten werden grundsätzlich neben den Einzelkosten auch anteilige Gemeinkosten sowie soziale Aufwendungen im Sinne des § 206 Abs 3 UGB und direkt zuordenbare Fremdkapitalzinsen und ähnliche Aufwendungen als Herstellungskosten aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Bezüglich der Zahlenangaben wird auf Pkt. 2.1.2.1. verwiesen.

Die Kosten der allgemeinen Verwaltung und des Vertriebes wurden nicht angesetzt.

1.5. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt. Eine Pauschalwertberichtigung wurde nicht gebildet. Bei den nicht gedeckten Instandhaltungsvorlagen wurde im Geschäftsjahr eine Abschreibung von € 228.444,46 vorgenommen.

1.6. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

1.7. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

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 Entgeltes gemäß §14 Abs.1 Z 1 WGG, welches zu den Umsatzerlösen aus Mieten/Nutzungsentgelten führt, und der entgegenstehenden unternehmerischen Abschreibungen während der Laufzeit der Fremdfinanzierung unbare Gewinne (Mehrtilgungen). Diese unbaren Gewinne werden durch die Dotierung der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung ausgeglichen.

1.8. Rückstellungen

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

1.8.1. Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen und Rückstellungen für ähnliche Verpflichtungen

Die Berechnung der Abfertigungsrückstellungen und der Rückstellung für Jubiläumsgelder wurde im Geschäftsjahr 2018 erstmalig nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen ermittelt. Als Rechnungsgrundlagen wurden die AVÖ 2018-P für Angestellte herangezogen. Als Rechnungszinssatz kommt der 7-Jahres-Durchschnittszinssatz mit Stand 31.12.2024, das sind 1,96% (Vj 1,74%), zum Ansatz. Für künftige Bezugserhöhungen wurden 3,60% (Vj 4,50%) angenommen. Als Pensionsalter wurde das früheste mögliche Anfallsalter für die Alterspension gemäß Budgetbegleitgesetz 2011 und des „BVG Altersgrenzen“ für Frauen der Berechnung zugrunde gelegt. Die Ansammlung der Rückstellung erfolgt nach dem Teilwertverfahren. Es wurden dienstzeitabhängige Fluktuationsraten berücksichtigt.

Verbindlichkeiten

Der Wertansatz erfolgt mit dem Erfüllungsbetrag nach § 211 Abs. 1 UGB.

Die Verwornung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird mit 1 % p.a. vorgenommen. Bei den Baukostenfinanzierungsbeiträgen wird die Differenz zur höheren planmäßigen Abschreibung (2 %) durch Auflösung der zweckgebundenen Gewinnrücklage für Kostendeckung gedeckt, soweit eine solche aus Vorjahren besteht. Andernfalls bleibt sie verlustwirksam. Die Verwornung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen.

1.9. Umsatzerlöse

Neben der Vermietung von Wohnungen, Geschäftslokalen, Abstellplätzen und Garagen veräußert die GWS solche Objekte regelmäßig im Rahmen der Geschäftstätigkeit unmittelbar nach Herstellung und auch nachträglich nach vorheriger Vermietung gemäß den entsprechenden gesetzlichen Regelungen. Die GWS verfolgt ein „duales Geschäftsmodell“ mit Immobilienvermietungen und Immobilienverkauf, wobei regelmäßig vorerst vermietete Immobilien in der Folge auch verkauft werden. Diese Immobilien, die entweder aus dem Umlauf- oder aus dem Anlagevermögen verkauft werden, sind als „Produkte“ im Sinne des § 189a Z 5 UGB zu qualifizieren und daher die Erlöse aus dem Verkauf als Umsatzerlöse darzustellen. Die Erlöse werden daher in der GuV im Posten 1.f. (Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens) und die dazugehörigen Aufwendungen im Posten 9. (Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens) ausgewiesen.

1.10. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten. Auf den Jahresabschluss werden die Rechnungslegungsbestimmungen in der geltenden Fassung (RÄG 2014) angewendet.

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 nachfolgenden Anlagenspiegel dargestellt.

Entwicklung des Anlagevermögens 2024

Anlageposten	Anschaffungskosten/Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					Buchwert	Buchwert		
	01.01.2024	Zugänge	davon Zinsen	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2024	01.01.2024	Ab- und Zuschreibungen	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2024	31.12.2024	01.01.2024
I. Immaterielle Vermögensgegenstände														
II. Sachanlagevermögen:														
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	4.332.631,04	36.550,63	0,00	0,00	- 308.140,17	4.061.041,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.061.041,50	4.332.631,04	
2. Wohngebäude	207.558.511,93	726.751,33	0,00	1.828.690,75	- 3.306.790,98	203.147.091,52	64.766.550,04	3.992.710,74	0,00	1.828.690,19	- 1.602.414,84	65.016.215,95	138.128.875,57	142.792.251,89
3. unternehmenseigenes Mitigentum	84.469.657,35	162.810,15	0,00	5.373.676,93	13.226.297,73	92.513.483,31	29.089.987,73	1.635.626,24	0,00	1.346.594,39	1.776.618,64	31.156.549,22	61.356.940,06	55.379.189,63
4. sonstige Gebäude	11.610,11	0,00	0,00	0,00	0,00	11.610,11	11.509,96	0,00	0,00	0,00	0,00	11.609,96	0,15	
5. nicht abgezeichnete Bauten	13.234.025,50	323.840,76	27.547,40	0,00	- 1.930.422,48	12.133.443,75	225.204,72	75.974,69	0,00	- 174.204,00	127.975,60	12.005.468,78	13.007.820,78	
6. Bauvorbereitungskosten	1.896.445,28	950.816,76	1.305,20	0,00	- 952.572,86	1.896.445,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.896.445,28	1.896.449,28	
7. Geräteausrüstung	2.596.671,03	103.735,35	0,00	74.759,39	0,00	2.625.647,04	2.034.301,19	192.533,35	0,00	74.759,39	2.152.375,15	473.771,89	592.369,89	
8. sonstige Sachanlagen	99.693,65	0,00	0,00	0,00	0,00	99.693,65	80.761,73	0,00	0,00	0,00	0,00	80.761,73	18.932,12	
Zwischensumme Sachanlagen	314.169.150,15	2.840.534,98	28.852,60	7.277.117,08	6.724.371,24	316.466.593,25	96.209.315,37	5.687.845,21	0,00	3.249.973,97	0,00	98.547.185,61	217.909.752,89	217.958.834,73
III. Finanzanlagen:														
1. Wertrechte des Anlagevermögens	1.031,95	0,00	0,00	0,00	0,00	1.031,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.031,95	1.031,95	
2. Anteile an verbundenen Unternehmen	75.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	75.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	75.000,00	75.000,00	
Zwischensumme Finanzanlagen	76.031,95	0,00	0,00	0,00	0,00	76.031,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	76.031,95	76.031,95	
	314.245.182,10	2.840.534,98	28.852,60	7.277.117,08	6.724.371,24	316.532.625,20	96.209.315,37	5.687.845,21	0,00	3.249.973,97	0,00	98.547.185,61	217.985.784,83	218.034.866,73

* GuV 7. a) 5.185.673,36
 * GuV 5) 38.954,27
 * GuV 10. b) 192.533,35 (Instandhaltungsaufwand;
 (Gesellschaftsausrüstung)
 * GuV 10. b) 120.482,23 (Bürogebäude Teil von Uxm)
 5.687.845,21
 Ancombe gem. § 225 Abs.7 LUGB
 Grundwert Wohngebäude: 12.936.920,66
 Grundwert unternehmenseigenes Mitigentum: 10.820.410,09
 Grundwert nicht abgerechnete Bauten: 3.994.893,64
 13.278.756,69
 9.445.080,96
 1.878.607,89

2.1.1.2. Aktivierter Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Anlagen wurde im laufenden Geschäftsjahr ein Betrag in Höhe von € 28.852,60 (Vorjahr: € 67.430,79) an Zinsen und ähnlichen Aufwendungen aktiviert.

2.1.1.3. Mietwohnungen mit Kaufoption

Im Anlagevermögen (Posten „Wohngebäude“, „unternehmenseigenes Miteigentum“ und „nicht abgerechnete Bauten“) sind insgesamt 356 (Vorjahr: 428) Mietwohnungen mit Kaufoption gemäß § 15c WGG mit einem Buchwert von insgesamt € 47.983.173,86 (Vorjahr: € 57.373.975,77) enthalten. Bei diesen Wohnungen können die Mieter nach Ablauf von 10 höchstens aber 15 Jahren einen Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum stellen. Für Mietvertragsabschlüsse nach dem 1.8.2019 ist auch eine nachträgliche Übertragung nach 5 Jahren möglich.

2.1.2. Umlaufvermögen

2.1.2.1. Aktivierter Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Erwerbshäuser wurde im laufenden Geschäftsjahr ein Betrag in Höhe von € 775.991,21 (Vorjahr: € 2.090.120,70) an Zinsen und ähnlichen Aufwendungen aktiviert.

2.1.2.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Bei den Forderungen aus dem Grundstücksverkehr in der Höhe von € 665.112,89 (Vorjahr: € 1.862.021,33) handelt es sich um Kaufpreisforderungen anlässlich des Verkaufes mehrerer Mietkaufwohnungen und Kaufpreiszahlungen beim Projekt F.-Ritter-Weg in Feldkirchen, welche noch beim Treuhänder liegen und im Folgejahr überwiesen wurden.

Im Posten sonstige Forderungen sind Erträge iHv € 58.722,85 (Vorjahr: € 41.784,94) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

2.1.3. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Infolge des RÄG 2014 ist ein positiver Saldo aus Mehrtilgungen von Fremdfinanzierungen für Bau- und Baunebenkosten gemäß § 13 Abs. 2 WGG (soweit im Jahresüberschuss gedeckt) einer objektbezogenen zweckgebundenen Gewinnrücklage zuzuführen.

Dieser Saldo belief sich im Berichtsjahr auf € 2.374.671,66 (Vj € 3.072.708,30). 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 anteiligen Abschreibung aufzulösen. Diese darf nicht zu einer Kapitalberichtigung herangezogen werden.

2.1.4. Sonstige Rückstellungen

	Geschäftsjahr €	vorangegangenes Geschäftsjahr €
Nicht verbrauchte Urlaube	253.615,00	215.073,00
Jubiläumsgelder	260.049,00	281.159,00
Prüfungskosten	52.000,00	52.000,00
	565.664,00	548.232,00

2.1.4.1. Steuerabgrenzungen

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

2.1.5. Verbindlichkeiten

		Gesamtbetrag laut Bilanz (Vorjahr)	davon Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	Dingliche Sicherung
			*	
Darlehen zur Grund- und Baukostenfinanzierung	2024	153.439.588,87	103.373.037,47	153.367.403,44 (Pfandrecht)
	2023	(170.204.863,54)	(92.425.430,65)	(170.120.730,05)
Finanzierungsbeiträge der Wohnungserber	2024	11.049.883,15	11.049.883,15	0,00
	2023	(11.057.597,94)	(11.057.597,94)	(0,00)
Darlehen sonstiger Art	2024	13.256.002,20	8.188.564,00	13.256.002,20 (Pfandrecht)
	2023	(13.476.141,08)	(8.415.804,94)	(13.476.141,08)
Verbindlichkeiten ge- über Kaufanwärtern	2024	143.122,00	143.122,00	0,00
	2023	(15.196.943,83)	(15.196.943,83)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	2024	503.091,09	0,00	0,00
	2023	(689.168,97)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	2024	1.318.161,50	0,00	0,00
	2023	(1.698.298,85)	(0,00)	(0,00)
Kautionen	2024	2.312.004,51	2.312.004,51	0,00
	2023	(2.227.038,01)	(2.227.038,01)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus der Hausbewirt- schaftung	2024	9.148.088,81	7.533.519,39	0,00
	2023	(9.575.815,63)	(7.282.306,56)	(0,00)
Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	2024	616.401,15	0,00	0,00
	2023	(346.262,56)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus der Betreuungs- tätigkeit	2024	1.567.765,04	0,00	0,00
	2023	(1.170.401,63)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Banken	2024	367.467,04	0,00	0,00
	2023	(101.870,60)	(0,00)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	2024	509.754,45	0,00	0,00
	2023	(483.313,48)	(0,00)	(0,00)
gesamt laufendes Jahr		194.231.329,81	132.600.130,52	166.623.405,64
gesamt Vorjahr		(226.227.716,12)	(136.605.121,93)	(183.596.871,13)
* davon Umlaufvermögen		10.621.819,35		

Der Posten Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärtern betrifft die bezahlten Eigenmittel für Grund- und Baukosten der Kaufanwärter für die sich in Bau befindlichen Erwerbshäuser in der Höhe von € 143.122,00 (Vorjahr. € 15.196.943,83).

In den Posten Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung sind Aufwendungen iHv € 1.265.588,28 (Vj € 1.881.508,53) und in den Posten sonstige Verbindlichkeiten Aufwendungen iHv € 469.324,01 (Vj € 470.522,87), die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden, enthalten.

2.1.5.1. Haftungsverhältnisse gemäß §199 UGB

Diese betreffen Verbindlichkeiten aus der Subsidiärhaftung des Unternehmens für Darlehen übereigneter Objekte iHv € 257.274,70 (Vj: € 249.618,53). Pfandrechte und sonstige dingliche Sicherheiten wurden nicht bestellt.

Die Entlassung aus der persönlichen Schuldhaftung wird laufend betrieben.

2.1.5.2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 237 Abs. 1 Z 2 UGB

Die Ausweisung betrifft sonstige finanzielle Verpflichtungen iHv € 81.183.614,03 (Vj: € 78.576.513,11), dabei handelt es sich um bedingt rückzahlbare Annuitätenzuschüsse gemäß der Steirischen Wohnbauförderung 1993.

Diese Verpflichtungen entstehen aufgrund der erhaltenen bedingt rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse gemäß der Steirischen Wohnbauförderung 1993. Annuitätenzuschüsse werden im Jahr des Zuflusses als Umsatzerlöse ausgewiesen. In den Umsatzerlösen des Berichtsjahres sind bedingt rückzahlbare Annuitätenzuschüsse iHv € 3.371.875,72 (Vj: € 3.423.780,59) enthalten. Die nicht gebuchten kapitalisierten Zinsen betragen 2024 € 901.640,73 (Vj: € 876.367,75) durch den Verkauf von Wohnungen sind AZ-Verpflichtungen in der Höhe von € 1.666.415,53 (Vj: € 762.212,45) weggefallen. Die aufwandsmäßige Erfassung der Rückzahlungsverpflichtung (samt kapitalisierter Zinsen) erfolgt ab Beginn und im Ausmaß der jährlichen Rückzahlung. Im Berichtsjahr waren noch keine Rückzahlungsverpflichtungen aufwandsmäßig zu erfassen.

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

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

Verpflichtungen aus Nutzungen von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen bestehen für Kopierer, Kuvertiermaschine, zwei PKW und Baurechte in folgendem Ausmaß: Verpflichtungen des folgenden Geschäftsjahres: € 390.398,99 (Vj: € 432.524,30); Gesamtbetrag der Verpflichtungen für die folgenden 5 Geschäftsjahre: € 1.835.976,17 (Vj: € 2.087.655,1).

2.1.5.4. Haftungen gemäß § 18 Abs. 4 WEG

Haftungen gemäß § 18 Abs. 4 WEG bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

2.1.6. Art, Zweck und finanzielle Auswirkungen der nicht in der Bilanz ausgewiesenen und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugebenden Geschäfte

Sonstige Geschäfte, außer die im Punkt 2.1.5.3., die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind, wurden nicht getätigt.

2.1.7. Wesentliche Ereignisse nach dem Abschlussstichtag gemäß § 238 Abs. 1 Z 11 UGB Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

Für die nächsten Jahre ist eine durchaus positive Entwicklung für die gemeinnützigen Wohnbauträger zu erwarten, da einerseits Grundstücke wieder leichter zu erwerben sein werden und andererseits der gewerbliche Wohnbau rückläufig sein wird. Damit einhergehend werden sich auch die Baukosten zukünftig etwas entspannen und aller Voraussicht nach auf einem akzeptablen Niveau stabilisieren.

Die GWS ist mit zahlreichen gut entwickelten Projekten für die nächsten fünf Jahre gut gerüstet. Es ist zu erwarten, dass sich die Nachfrage nach der langen Stagnation wieder verbessert und der Markt aufgrund der gesunkenen Anzahl an Baubewilligungen wenig Angebot bieten wird. In Anbetracht dieser Entwicklung kann die GWS wie auch die GWS Bau ein gutes Immobilienportfolio in unterschiedlichsten Regionen anbieten.

Ein erster notwendiger Schritt dafür ist die aktuelle Wohnbauförderung des Landes sowie des Bundes, um wieder finanzierbare Neubauwohnungen zu ermöglichen.

Ein nächster Schritt ist aber auch der Schwerpunkt im Bereich der thermischen Sanierung, wodurch der CO₂-Ausstoß im Immobilienbestand reduziert werden soll. So sollen auch konsequent fossile Brennstoffe durch erneuerbare oder nachwachsende Energieträger ersetzt werden. Die gezielte Modernisierung des Bestandes hat nicht nur die Attraktivität der Wohnungen gesteigert, sondern auch die Wirtschaftlichkeit verbessert. Energetische Sanierungen und

Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität führen langfristig zu geringeren monatlichen Heizkosten und sichern eine hohe Nachfrage.

Diesen wirtschaftlichen und klimatischen Herausforderungen aber auch den geänderten Wohnbedürfnissen des Marktes wird sich die GWS stellen und zum Ziel der künftigen Überlegungen im Neubau und im Sanierungsbereich machen.

2.1.8. Geschäfte der Gesellschaft mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen wurden 2024 ausschließlich zu marktüblichen Konditionen getätigt.

2.1.9. Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet.

2.1.10. Treuhandkonten

In den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten sind € 2.237.860,64 (Vj: € 2.161.535,85) für von den Mietern eingezahlte Kauttionen enthalten. Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt die GWS über treuhändig gehaltene Bankguthaben in Höhe von € 43.438.323,04 (Vj: € 37.218.669,29). Davon entfallen € 30.510.124,75 (Vj: € 29.277.713,09) auf die Veranlagung von Rücklagen gemäß § 31 WEG 2002 für verwaltete Eigentümergeinschaften. Der Rest umfasst Hausgirokonten der Eigentümerverwaltung.

2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt und weist folgende Umsatzerlöse¹ aus:

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr
Mieten	30.987.802,31	29.368.226,06
Baubetreuung	0,00	126.274,02
Verwaltungsmässige Betreuung	5.252.466,41	4.771.595,42
Generalreparaturen für WEG	265.922,93	199.683,62
Verkauf von Grundstücken des UV	43.327.493,88	38.106.395,78
Sonstige Erlöse	503.192,43	556.929,65
	80.336.877,96	73.129.104,55

¹ Es gelten nur die unter Punkt 1 der Anlage B zu § 1 BGVO angeführten Posten als Umsatzerlöse.

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

Gemäß BGVO sind Zuschüsse in den Umsatzerlösen als eigener Posten darzustellen. Dieser Posten wurde ab dem Geschäftsjahr 2016 in die Gewinn- und Verlustrechnung eingefügt.

Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

Für zu erwartende Risiken aus Gewährleistungen wurden 2024 € 0,00 (Vj: € 300.000,00) rückgestellt. Die gesamte Rückstellung für Gewährleistungen beträgt 2024 € 405.000,00 (Vj: € 645.000,00)

2.2.1. Aufwendungen für Abfertigungen

Die im GuV Posten „Aufwendungen für Abfertigungen und betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen“ enthaltenen Aufwendungen für Abfertigungen für das Jahr 2024 betragen € 287.591,29 (Vj € 341.941,70) und die Leistungen an die Mitarbeitervorsorgekasse betragen 2024 € 62.369,69 (Vj € 57.644,05).

Die Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen der Geschäftsführung betragen € 21.669,59

(Vj € 54.289,22) für die übrigen Angestellten € 328.291,39 (Vj € 345.296,53). Für die Berechnungsgrundlagen siehe auch Erläuterungen unter Punkt 1.8.1. des Anhanges.

2.2.2. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Das auf das Geschäftsjahr entfallende Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung beträgt ca. € 56.000,00 (Vj: € 54.590,51). Dieses Honorar wurde 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 € 95.144,44 (Vorjahr: € 88.146,00) an den Revisionsverband geleistet; diese betreffen überwiegend den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag).

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

3. SONSTIGE ANGABEN

3.1. Antrag auf Ergebnisverwendung

Der Jahresabschluss der Gesellschaft weist im Geschäftsjahr 2024 einen Bilanzgewinn in der Höhe von EUR 2.747.034,96 aus.

Von der Geschäftsführung wird vorgeschlagen, den Gewinn wie folgt zu verwenden.

Ausschüttung einer 3,5 %igen Dividende an die Gesellschafter gemäß § 18 des Gesellschaftsvertrages vom eingezahlten Stammkapital gemäß § 10 Abs. 1 WGG 1979 EUR 1.722,66

Dotierung der freien Rücklage EUR 2.745.312,30

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

3.2. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Gesellschafter:

Zu 40 % Wirtschaftskammer Steiermark, 8021 Graz

zu 30 % Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft in Steiermark, 8010 Graz

zu 30 % Steiermärkische Bank und Sparkasse Aktiengesellschaft, 8010 Graz

Das Stammkapital beträgt € 220.000,00, wovon € 49.218,84 bar einbezahlt sind, der Rest wurde aus Gesellschaftsmitteln zugeführt.

Geschäftsführer:	Kollektivzeichnung
Dir. Ing. Johannes GEIGER	technischer Bereich (bis 31.08.2024)
Dir. DI Michael KAISER	technischer Bereich (ab 01.09.2024)
Dir. Mag. (FH) Martina HAAS	kaufmännischer Bereich

Aufsichtsrat:

Konsul KomRat Dr. Georg WOLF-SCHÖNACH	Vorsitzender
DI (FH) Peter NISTELBERGER	Vorsitzender-Stellvertreter
KomRat Benedikt BITTMANN	Vorsitzender-Stellvertreter
Mag. Philipp GADY	Mitglied
Dr. Karl-Heinz DERNOSCHEG, MBA	Mitglied
Mag. Silvia STÖRI	Mitglied (bis 12.09.2024)
Ing. Friedrich STOCKER	Mitglied (ab 13.09.2024)
Mag. Evelyn BAUER	Mitglied

Durchschnittlich waren im Geschäftsjahr 2024 95 Angestellte beschäftigt.

An Aufsichtsratsentschädigungen wurden € 43.000,00 (Vj € 34.000,00) ausbezahlt.

Für die Angabe der Bezüge der Geschäftsführung wird die Schutzklausel gemäß § 242 Abs. 4 UGB in Anspruch genommen.

Arbeitnehmer (zum 31.12.):

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Arbeiter (inkl. Hausbesorger)	11	12
Angestellte	96	97
gesamt	107	109

Graz, am 06. August 2025

GWS Gemeinnützige Alpenländische
Gesellschaft für Wohnungsbau
und Siedlungswesen m.b.H.

Dir. DI KAISER

Dir. Mag. (FH) HAAS

Lagebericht zum
Geschäftsjahr 2024

1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

a) Geschäftsverlauf

aa) Grundstückswirtschaft

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine **Grundstücke** und **Baurechte** erworben. Unter Berücksichtigung der im Geschäftsjahr 2024 in Bau gegangenen und verkauften Grundstücke im Ausmaß von 28.969 m² betrug der Grundstücksbestand zum Ende des Geschäftsjahres 182.770 m² mit einem Buchwert von € 34,66 Mio. Hiervon sind 113.100 m² mit einem Buchwert von € 34,48 Mio bebaubar und 5.598 m² Baurechte mit einem Buchwert von € 0,18 Mio (Vorjahr 125.238 m², davon Baurechte 8.309m²) und sichern somit die künftige Bautätigkeit. Die nicht bebaubaren Grundstücke sind zur Gänze wertberichtigt.

ab) Bautätigkeit

Die GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H. (im Folgenden kurz GWS genannt) konnte im Jahre 2024 ein **Bauvolumen** von € 12,0 Mio (Vorjahr 34,9 Mio) im Neubaubereich und € 7,2 Mio (Vorjahr 7,4 Mio) im Sanierungsbereich erreichen. Aus dem Anlagevermögen wurden 43 Wohnungen und 17 TG-Plätze verkauft aus dem Umlaufvermögen 171 Wohnungen, 8 Lokale und 93 TG Plätze.

ac) Verwaltungstätigkeit

Die Anzahl der verwalteten **Einheiten** sank zum 31.12.2024 um 43 auf 20.997 an, wobei der Umsatz im Verwaltungsbereich € 36,5 Mio erreichte.

Die zum 31.12.2024 von der GWS verwalteten Einheiten ergeben sich aus:

	Wohnungen	Lokale	Garagen	Abstpl.	Sonstiges	Summe
a) <u>In der Bilanz erfasste Einheiten</u>	3.353	43	759	735	26	4.916
davon nicht verwaltet	-2		-1	-54	-2	-59
	3.351	43	758	681	24	4.857
b) <u>Nicht in der Bilanz erfasste Einheiten</u>	12.622	162	2800	543	13	16.140
G e s a m t	15.973	205	3.558	1.224	37	20.997

ad) Jahresüberschuss/Jahresergebnis

Das **Ergebnis vor Steuern** 2024 beträgt € 5,12 Mio. und liegt unter dem Vorjahreswert von € 6,86 Mio.

Das **Jahresergebnis** (= Ergebnis nach Ausgleich der Tilgungsdifferenzen) 2024 beträgt € 2,75 Mio. und liegt somit unter dem Vorjahreswert von € 3,79 Mio.

Die **Bilanzsumme** beträgt 2024 rund € 354,8 Mio (2023 € 382,3 Mio)

b) Bericht über die Zweigniederlassungen

Die GWS verfügt über keine Zweigniederlassungen.

c) Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

ca) Finanzielle Leistungsindikatoren

Vermögens- und Kapitallage zum 31.12.2024:

Ausgehend von den Ausweisungen der Bilanz - wobei die unbebauten Verkaufsgrundstücke und Erwerbshäuser, sowie deren langfristige Finanzierungsmittel in das langfristige Vermögen bzw. Kapital einbezogen wurden, sowie unter Berücksichtigung von Wertberichtigungen - ergibt sich zum 31.12.2024 im Vergleich zum Vorjahr folgende Vermögens- und Kapitallage:

Vermögen	Lfd. Jahr €	Lfd. Jahr %	Vorjahr €	Vorjahr %	Veränderung	Veränd. %
langfristig gebundenes Vermögen	333.860.966,78	94,09%	367.584.984,42	96,13%	-33.724.018,64	-9,17%
- Anlagevermögen	217.985.784,63	61,43%	218.035.866,73	57,02%	-50.082,10	-0,02%
- Umlaufvermögen (inkl. Aufwertung §39 Abs. 28 WGG)	115.875.181,15	32,66%	149.549.117,69	39,11%	-33.673.936,54	-22,52%
kurzfristig gebundenes Vermögen	20.971.866,18	5,91%	14.808.203,79	3,87%	6.163.662,39	+41,62%
- Umlaufvermögen	20.971.866,18	5,91%	14.808.203,79	3,87%	6.163.662,39	+41,62%
Gesamtvermögen = Bilanzsumme	354.832.821,96	100,00%	382.393.188,21	100,00%	-27.560.366,25	-7,23%
Kapital						
langfristig z. Verfüg. stehendes Kap	329.700.566,63	92,92%	361.772.179,61	91,99%	-22.071.623,08	-6,27%
- Eigenkapital	156.311.960,31	44,05%	151.138.833,22	39,52%	5.173.127,09	+3,42%
- Fremdkapital	173.388.596,22	48,87%	200.633.346,39	52,47%	-27.244.750,17	-13,58%
kurzfristig z. Verfüg. stehendes Kap	25.132.265,43	7,08%	30.621.008,60	8,01%	-5.488.743,17	-17,92%
- Fremdkapital	25.132.265,43	7,08%	30.621.008,60	8,01%	-5.488.743,17	-17,92%
Gesamtkapital = Bilanzsumme	354.832.821,96	100,00%	382.393.188,21	100,00%	-27.560.366,25	-7,23%
Gegenüberstellung						
langfristig gebundenes Vermögen	333.860.966,78		367.584.984,42		-33.724.018,64	-9,17%
langfristig z. Verfüg. stehendes Kap	329.700.566,63		351.772.179,61		-22.071.623,08	-6,27%
Überdeckung(+)/Unterdeckung(-)	-4.160.409,25		-15.812.804,81		11.652.395,56	+73,69%
(+)/(-) Finanzierungsspitzen	26.749.874,18		20.062.349,15		6.687.525,03	+33,33%
Überdeckung(+)/Unterdeckung(-)	22.589.464,93		4.249.544,34		18.339.920,59	+431,57%

Aufgrund der Überdeckung des langfristig gebundenen Vermögens durch das langfristig zur Verfügung stehende Kapital ist die **Vermögens- und Kapitallage als geordnet und gesichert** zu betrachten. Zusätzlich stehen auch WGG-Komponenten (langfristig finanzierte stille Reserven) iHv € 8,5 Mio zur Verfügung.

Die **Geldflussrechnung** zeigt für das Geschäftsjahr 2024 folgende Teilergebnisse:

	Lfd. Jahr €	Vorjahr €
Geldfluss aus der operativen Tätigkeit	6.334.590,97	8.449.541,24
Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	-6.698.241,71	-45.052.925,59
Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	6.824.442,71	25.629.831,11
Geldfluss gesamt	6.460.791,97	-10.973.553,24
Liquide Mittel zu Beginn des Geschäftsjahres	9.661.024,39	20.634.577,63
Liquide Mittel zum Ende des Geschäftsjahres	16.121.816,36	9.661.024,39

Die **Liquidität war jederzeit gegeben**, die kurzfristigen Verbindlichkeiten von € 5.720.972,29 (Vorjahr: € 5.675.666,63) sind zum 31.12.2024 durch liquide Mittel erster und zweiter Ordnung (Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Wertpapiere des Umlaufvermögens und kurzfristige Forderungen) von € 18.082.212,07 (Vorjahr: € 11.960.859,56) rd. 3,16-fach (Vorjahr: 2,10-fach) gedeckt.

Die **Ertragslage** zeigt im operativen Bereich in (beinahe) allen Sparten einen positiven Betriebserfolg und gliedert sich wie folgt:

Operatives Ergebnis	2024 €	Vorjahr €
Hausbewirtschaftung	5.136.552,97	5.661.307,09
Großinstandsetzung	57.771,33	98.585,96
Bautätigkeit	-1.882.582,85	-1.442.232,84
Grundstücksverkehr	2.959.187,02	2.211.124,76
aus Geschäften nach § 7/4 WGG	-5.771,17	-54,41
aus der Betreuung der 100 %-igen Tochterfirma	0,00	0,00
S u m m e	6.265.157,30	6.528.730,56
Finanzergebnis	-1.144.020,68	335.051,64
Ergebnis vor Steuern	5.121.136,62	6.863.782,20
Steuern vom Einkommen	570,00	-169,00
Jahresüberschuss	5.121.706,62	6.863.613,20
Zuweisung / Auflösung sonstige Rücklagen	-2.374.671,66	-3.072.708,30
Bilanzgewinn	2.747.034,96	3.790.904,90

Aufgrund der unternehmensrechtlichen Bewertungsvorschriften, wonach Kosten der allgemeinen Verwaltung und des Vertriebes bei der Herstellung eigener Bauten nicht aktivierungsfähig sind, kommt es zu einer zeitlichen Verschiebung der Erträge und in diesem Bereich vorerst zu buchmäßigen Anlaufverlusten; diese Verluste werden jedoch in den Folgejahren im Rahmen der Mieterlöse über die Nutzungsdauer verteilt wieder ausgeglichen (die Gewinne der Folgejahre, die diese Anlaufverluste wieder neutralisieren, werden in der Sparte der Hausbewirtschaftung dargestellt).

Mit der Bautätigkeit im Geschäftsjahr wurde die Basis für kontinuierliche Gewinne in der Hausbewirtschaftung gelegt, da in den Folgejahren die bereits im Rahmen der Finanzierung der Herstellungskosten finanzierten, aber nur kalkulatorisch berücksichtigten Entgelte für technische Leistungen und Bauverwaltung (WGG-Komponenten) über die Mieterlöse bzw. Verkaufserlöse realisiert werden. Für das Geschäftsjahr 2024 wurden WGG-Komponenten iHv von € 471.007,46 erwirtschaftet.

Reservekapital nach § 7(6) WGG:

Die GWS verfügt zum 31.12.2024 über kein Eigenkapital im Sinne des § 7 Abs. 6 WGG.

Kennzahlen nach § 23 und 24 URG

Die Eigenmittelquote beträgt zum 31.12.2024 44,1 % (Vorjahr 41,2 %).

Die fiktive Schuldentilgungsdauer beläuft sich per 31.12.2024 auf 17,7 Jahre (Vorjahr 16,5 Jahre).

b) Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren (einschließlich Umwelt- und Arbeitnehmerbelange)

Zum 31.12.2024 waren insgesamt 96 MitarbeiterInnen beschäftigt, dies entspricht 89,21 Vollzeitkapazitäten. Damit ist die Anzahl der MitarbeiterInnen gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken.

Die Personalaufwendungen betragen im Berichtszeitraum € 8,36 Mio. (2023: € 7,93 Mio.), davon entfielen € 6,30 Mio. (= 75,4 %) auf Gehälter, € 1,71 Mio. (= 20,5 %) auf gesetzlichen Sozialaufwand und € 0,35 Mio. (= 4,1 %) auf die Erhöhung der Rückstellungen für Abfertigungen und Jubiläumsgelder. Für die Angabe der Bezüge der Geschäftsführung wird die Schutzklausel gemäß § 242 Abs. 4 UGB in Anspruch genommen.

Die GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H. hat als einziges steirisches Unternehmen 2013 das sogenannte „ÖQA-Gütezeichen für Hausverwaltungen“ erhalten und ist nach einem neuerlichen Audit berechtigt, dieses Gütezeichen auch im Jahr 2024 zu führen.

Die im Jahre 2014 eingeführte Intranetplattform – „IMS“ (Integriertes Management System) - wird laufend modifiziert und erweitert. Die graphisch selbsterklärend dargestellte Plattform erleichtert den Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen die tägliche Arbeit. Sie enthält sämtliche relevante Informationen über die Organisation, Formblätter, Checklisten und definiert die Schnittstellen bei abteilungsübergreifenden Prozessabläufen im Unternehmen.

Die Fachschulungen sowie die Persönlichkeitstrainings für MitarbeiterInnen wurden weiter ausgebaut.

cc) Angaben zum Kontrollumfang

Im Unternehmen ist ein der Größe entsprechendes IKS installiert. Zusätzlich ist gesetzlich verpflichtend ein Prüfungsausschuss vorhanden.

d) Erfüllung des Geschäftszwecks

Nach dem Gesellschaftsvertrag besteht unser Geschäftszweck gemäß § 7 WGG überwiegend in der Errichtung und Verwaltung von Wohnungen, Heimen, Geschäftsräumen und Garagen.

2. Bericht über die voraussichtliche Entwicklung und die Risiken des Unternehmens

a) Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Die GWS sowie das Tochterunternehmen GWS Bau- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H. haben ausreichend Liegenschaften für die Aufrechterhaltung der operativen Bauträgertätigkeit bevorratet. Es ist zu erwarten, dass sich die Nachfrage nach leistbarem Wohnraum nach der langen Stagnation wieder verbessert und der Markt aufgrund der gesunkenen Anzahl an Baubewilligungen wenig Angebot bieten wird. In Anbetracht dieser Entwicklung können die GWS wie auch die GWS Bau ein breites Immobilienportfolio in unterschiedlichsten Regionen anbieten, nicht zuletzt auch an sofort beziehbaren Erstbezugswohnungen.

Um leistbaren Wohnraum zu schaffen, ist die Inanspruchnahme der Wohnbauförderungsmittel des Landes Steiermark sowie des Sonderwohnbauprogramm des Bundes unabdingbar. Leistbarer Wohnraum ist aktuell nur durch den Einsatz von Fördermitteln oder unverzinster Eigenkapital der GBVs darstellbar.

Durch die fortgesetzten Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank (EZB) sinkt der Leitzins bis Ende Juni 2025 auf 2,15 %. Das motiviert Immobilieninteressenten, jetzt noch günstige Fixzinsangebote zu nutzen. Mit Ablauf der Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO) zum 30.06.2025 entfallen die verbindlichen Vorgaben, doch ist zu erwarten, dass die eingeführten Standards zur Kreditvergabe weitgehend beibehalten werden. Gleichzeitig intensivieren laut Willhaben.at über 20 % der Suchenden ihre Immobiliensuche oder starten sie neu.

Aus diesem Grund werden geförderte Projekte wie z.B. St. Veit in der Südsteiermark mit geförderten Eigentumswohnungen sowie Ilz, Gleinstätten und Leoben, wo geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption geplant sind, im Jahr 2025 begonnen.

Auch die Baubetreuungstätigkeit für die GWS Bau wird mit Projekten wie Messendorfberg, Hart bei Graz und Statteggerstraße wieder beginnen. Für den Neustart findet auch eine Neupositionierung und Attraktivierung der Marke statt, um sich den aktuellen und sich stark wandelnden Marktbedingungen

laufend anpassen zu können. Die Marke GWS exklusiv wird geändert auf „NEXT by GWS“ und soll den Neubauprojekten in Zukunft den Freiraum geben, ihren individuellen USP zu entwickeln.

Nicht zuletzt ist aber auch der Schwerpunkt im Bereich der thermischen Sanierung zu nennen, wodurch die CO₂-Bilanz im Immobilienbestand verbessert werden soll. So sollen auch konsequent fossile Brennstoffe durch erneuerbare oder nachwachsende Energieträger ersetzt werden, die Bestandshäuser thermisch saniert und Photovoltaikanlagen wo sinnstiftend bzw. erforderlich ergänzt werden.

Die GWS hat auch 2025 wieder das ÖQA Gütezeichen für Hausverwaltungen erhalten und entsprechend dessen Vorgaben eine große Kundenbefragung durchgeführt. Im Zuge dieser alle drei Jahre stattfindenden Befragung wurden der GWS sowohl im Bereich des Bauträgers als auch im Bereich der Verwaltung eine hohe Kundenzufriedenheit bescheinigt. Die Weiterempfehlungsrate liegt gesamt bei 90%, speziell in der Hausverwaltung sogar bei 95%.

Unter diesen Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass sich die GWS als auch das Tochterunternehmen GWS Bau weiterhin positiv entwickeln werden.

b) Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2024

Bezüglich dieser Angaben wird auf Punkt 2.1.7. des Anhanges verwiesen.

c) Wesentliche Risiken und Ungewissheiten

ca) Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten

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 und Sanierungsdarlehen (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, verzinsliche Wertpapiere des Anlage- und Umlaufvermögens und Guthaben bei Kreditinstituten.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Preisänderungsrisiken betreffen vor allem das Zinsänderungsrisiko der Darlehen zur Baukosten- und Sanierungsfinanzierung. Dieses ergibt sich daraus, als die Darlehen variabel verzinst aufgenommen werden.

Aufgrund der einschlägigen Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) sind die jeweiligen Finanzierungen der Baulichkeiten (insbesondere die jeweiligen Annuitäten der Darlehen zur Baukostenfinanzierung) Grundlage für die Berechnung und Vorschreibung der laufenden Nutzungsentgelte bzw. im Fall von Erwerbsobjekten des Veräußerungspreises. Somit ist das Zinsänderungsrisiko für die Gesellschaft grundsätzlich nur im Fall von Leerstellungen von Relevanz.

Ein **Zinsänderungsrisiko** besteht auch in Bezug auf die verzinslichen Wertpapiere des Anlage- und Umlaufvermögens. Entsprechende Kursschwankungen werden aufgrund der Bewertung zum strengen Niederstwertprinzip im Jahresabschluss voll berücksichtigt.

Fremdwährungsrisiken bestehen nicht, da sämtliche Finanzierungen in Euro aufgenommen wurden.

Ausfallsrisiken betreffen die in der Bilanz ausgewiesenen Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten und bestehen im Wesentlichen im Ausmaß der bilanzierten Werte. Des Weiteren bestehen Ausfallsrisiken im Zusammenhang mit dem Wertpapiervermögen. Die Wahrscheinlichkeit eines vollständigen Forderungsausfalls kann jedoch aufgrund der Tatsache, dass die Forderungen im Regelfall aus vielen Einzelposten bestehen, als gering angesehen werden. Im Bereich der Forderungen ist ein Mahnwesen eingerichtet, welches auch die Betreuung der Forderungen durch einen Rechtsanwalt vorsieht. Erkennbare Ausfallsrisiken sind im Jahresabschluss durch die Bildung von Wertberichtigungen voll berücksichtigt.

Liquiditätsrisiken bestehen in branchenüblicher Weise insofern, als die aus langfristigen Finanzierungen fälligen Annuitäten im Fall von Leerstehungen oder Mietausfällen nicht durch Entgelte der Wohnungsmieter abgedeckt werden können bzw. dadurch, dass im Falle von Verwertungsschwierigkeiten die Grundstücks- und Baukosten nicht in geplanter Weise durch Finanzierungsbeiträge bzw. Kaufanwärterzahlungen finanziert werden können. Da die im Mietentgelt kalkulierbare Rücklagenkomponente derzeit und auch in absehbarer Zeit überwiegend ausreicht, Leerstellungskosten und Mietausfälle abzudecken bzw. die Neubauprojekte problemlos verwertet werden können, ist dieses Liquiditätsrisiko tatsächlich jedoch nicht schlagend.

Cashflow Risiken ergeben sich bei variabel verzinsten Darlehen aus der Tatsache, dass Zinsanpassungen zu Änderungen der Höhe der vorgeschriebenen Annuitäten führen können. Auch daraus ergeben sich jedoch wiederum grundsätzlich nur im Fall von Leerstehungen bzw. uneinbringlichen Mietenforderungen Risiken für die Gesellschaft.

cb) Risikoberichterstattung zu sonstigen Risiken

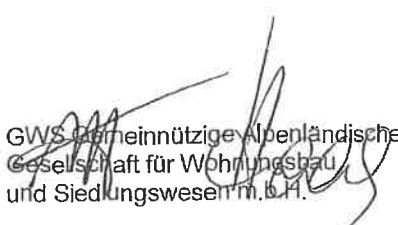
Soweit aus Prozessführung, Gewährleistungsansprüchen und drohenden Forderungsausfällen Risiken bestanden, wurden diese bei der Erstellung des Jahresabschlusses berücksichtigt

Da nicht alle Risiken vollständig versicherbar sind (z.B. Terrorakte, Naturkatastrophen, schwere statische Mängel), kann das Eintreten entsprechender Ereignisse den Wert von Immobilien entschädigungslos vermindern.

3. Bericht über die Forschung und Entwicklung

Aufgrund der Tätigkeit des Unternehmens im geförderten Wohnbau und in der Verwaltung der eigenen Bestände wird keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeit ausgeübt.

Graz, am 6. August 2025


GWS Gemeinnützige Alpenländische
Gesellschaft für Wohnungsbau
und Siedlungswesen m. b. H.

Dir. DI KAISER Dir. Mag. (FH) HAAS

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Ich habe den Jahresabschluss der GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H., Graz, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach meiner Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31.12.2024 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und § 23 Abs 2 und 4 WGG.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Ich habe meine Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Meine Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften, und ich habe meine sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Ich bin der Auffassung, dass die von mir bis zum Datum des Bestätigungsvermerkes erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Hervorheben eines Sachverhaltes

Ich mache auf die Angabe unter Punkt 2.1.5.2. im Anhang des Jahresabschlusses aufmerksam, welche die sonstigen finanziellen Verpflichtungen gemäß § 237 Abs 1 Z 2 UGB beschreibt. Mein Prüfungsurteil ist in Bezug auf diesen Sachverhalt nicht modifiziert.

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 Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Meine Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der mein Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, übe ich während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahre eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Ich identifiziere und beurteile die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Abschluss, plane Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führe sie durch und erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu dienen.

Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- Ich gewinne ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Ich beurteile die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Ich ziehe Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls ich die Schlussfolgerung ziehe, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, in meinem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Ich beurteile die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

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

Bericht zum Lagebericht

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

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

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

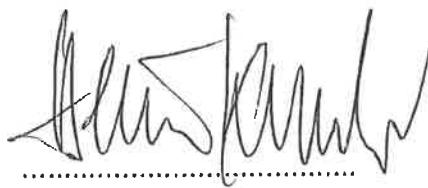
Urteil

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

Erklärung

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

Wien, 27.08.2025

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Heinz Kurtz', written over a horizontal dotted line.

Mag. Heinz Kurtz
Verbandsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

„Der Aufsichtsrat hat sich während des Geschäftsjahres 2024 in sechs Sitzungen mittels der von der Geschäftsführung zu erstattenden Berichten über den Gang der Geschäfte sowie über wichtige Geschäftsvorfälle laufend unterrichten lassen. Die in der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates vorgesehenen Kontroll- und Prüfungstätigkeiten wurden wahrgenommen. Darüber hinaus hat der vom Aufsichtsrat eingerichtete Prüfungsausschuss in zwei Sitzungen die ihm vom Gesetz übertragenen Aufgaben zur Gänze erfüllt.

Im Zuge der gesetzlichen Pflichtprüfung gemäß § 28 WGG wurden der Jahresabschluss und der Lagebericht 2024, die rechtlichen Grundlagen der Bauvereinigung, ihre Organisation und Wirtschaftlichkeit, weiters die Geschäftsführung, die wirtschaftliche Lage und die wohnungswirtschaftliche Tätigkeit geprüft.

Die Prüfung hat nach ihrem abschließenden Ergebnis keinen Anlass zu einem Mangel gegeben.

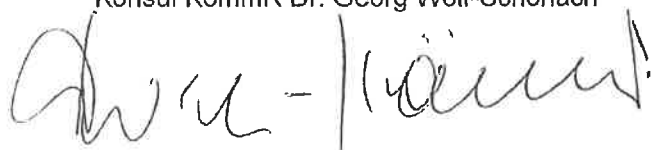
Dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 wird der uneingeschränkte Bestätigungs- und Gebarungsvermerk erteilt. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss.

Der Aufsichtsrat billigt den von der Geschäftsführung vorgelegten Jahresabschluss samt Lagebericht und schließt sich dem Vorschlag der Geschäftsführung über die Verwendung des Ergebnisses an.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und für das gute Ergebnis im Geschäftsjahr 2024“.

Graz, am 26.08.2025

Für den Aufsichtsrat:
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Konsul KommR Dr. Georg Wolf-Schönach





GEWINNVERTEILUNGSVORSCHLAG

Es wird den Gesellschaftern vorgeschlagen, den per 31.12.2024 ausgewiesenen Gewinn in Höhe von € 2.747.034,96 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer 3,50 %igen Dividende an die Gesellschafter gemäß § 18 des Gesellschaftsvertrages vom eingezahlten Stammkapital (€ 49.218,86) gemäß § 10 Abs. 1 WGG 1979

€ 1.722,66

Zuführung zur freien Rücklage

€ 2.745.312,30

€ 2.747.034,96

Graz, am 26.08.2025

GWS Gemeinnützige Alpenländische
Gesellschaft für Wohnungsbau
und Siedlungswesen m.b.H


Mag. (FH) Martina Haas


DI Michael Kaiser

PROTOKOLL

der 43. Generalversammlung der **GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H.**, Plüddemangasse 107, 8042 Graz

am: Dienstag, 26.08.2025

um: 16:17 Uhr

Ort: Sitzungszimmer der GWS
Plüddemangasse 107, 8042 Graz, 1. Stock

Anwesend sind:

I. Als Gesellschaftervertreter:

1. Herr KommR Benedikt BITTMANN für Wirtschaftskammer Steiermark, Körblergasse 111-113, 8010 Graz, lt. Vollmacht vom 07.8.2025 (Anlage 1)
2. Herr DI (FH) Peter NISTELBERGER für Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft in Steiermark, Hamerlinggasse 3, 8010 Graz, lt. Vollmacht vom 19.8.2025 (Anlage 2)
3. Frau Mag. Evelyn BAUER für Steiermärkische Bank und Sparkassen AG, Sparkassenplatz 4, 8010 Graz, lt. Vollmacht vom 26.8.2025 (Anlage 3)

II. Vom Aufsichtsrat:

Herr Konsul KommR Dr. Georg WOLF-SCHÖNACH

Herr Mag. Philipp GADY

Herr Ing. Friedrich STOCKER

III. Von der Aufsichtsbehörde:

Frau HR Mag. Doris Fabschitz

IV. Vom Revisionsverband:

entschuldigt

V. Von der Gesellschaft:

1. Frau Mag. (FH) Martina HAAS, Geschäftsführerin
2. Herr DI Michael KAISER, Geschäftsführer

VI. Gast:

Herr Mag. Helmuth ZAHALKA

TAGESORDNUNG

1. Eröffnung der 43. ordentlichen Generalversammlung und Feststellung der ordnungsgemäß ergangenen Ladungen sowie der Beschlussfähigkeit durch den Vorsitzenden
2. Ernennung der Schriftführerin
3. Genehmigung der Niederschrift der a.o. Generalversammlung vom 22.10.2024
4. a) Bericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2024 und Beschlussfassung darüber
b) Beschlussfassung über den Jahresabschluss zum 31.12.2024
c) Beschlussfassung über den Lagebericht 2024
d) Beschlussfassung über die Verwendung des zum 31.12.2024 ausgewiesenen Ergebnisses
5. a) Bericht über die Prüfung des Konzernabschlusses zum 31.12.2024 und Beschlussfassung darüber
b) Beschlussfassung über den Konzernabschluss zum 31.12.2024
c) Beschlussfassung über den Konzernlagebericht 2024
6. Entlastung der Geschäftsführung
7. Entlastung von Herrn Ing. Johannes Geiger als Geschäftsführer
8. Entlastung des Aufsichtsrates
9. Beschlussfassung über eine Bilanzgeldremuneration an die Geschäftsführung
10. Änderung im Aufsichtsrat - Wahl eines neuen Mitgliedes des Aufsichtsrates
11. Allfälliges

1 Eröffnung der 43. ordentlichen Generalversammlung und Feststellung der ordnungsgemäß ergangenen Ladungen sowie der Beschlussfähigkeit durch den Vorsitzenden

Den Vorsitz übernimmt Herr Konsul KommR Dr. Georg Wolf-Schönach in seiner Eigenschaft als Aufsichtsratsvorsitzender im Sinne des § 14 des Gesellschaftsvertrages und eröffnet die 43. ordentliche Generalversammlung um 16:17 Uhr, begrüßt die Erschienenen, im Besonderen die Vertreterin der Aufsichtsbehörde Frau Hofrat Mag. Fabschitz und stellt fest, dass die Generalversammlung ordnungsgemäß einberufen wurde, und dass die Beschlussfähigkeit in allen Gegenständen gegeben ist.

Der Vorsitzende informiert die Gesellschaftervertreter darüber, dass der Österreichische Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen, Revisionsverband, leider keinen Vertreter entsandt hat.

Weiters begrüßt der Vorsitzende Herrn Mag. Helmuth Zahalka und informiert darüber, dass dieser der Sitzung als Gast beiwohnen wird.

Da gegen die Tagesordnung keine Einwendung erhoben wird, gilt diese als genehmigt.

2 Ernennung der Schriftführerin

Der Vorsitzende ernennt Frau Mag. (FH) Haas im Sinne des § 14 des Gesellschaftsvertrages zur Schriftführerin für die heutige Generalversammlung.

3 Genehmigung der Niederschrift der a.o. Generalversammlung vom 22.10.2024

Zu diesem Tagesordnungspunkt wird vom Vorsitzenden der Antrag gestellt, diese Niederschrift zu genehmigen. Die Abstimmung hierüber ergibt die einstimmige Annahme dieses Antrages und wird dies vom Vorsitzenden unter einem festgestellt.

4 a) Bericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2024 und Beschlussfassung darüber

Der Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Konsul KommR Dr. Georg Wolf-Schönach, berichtet, dass die 04. Prüfungsausschusssitzung am 26.08.2025 mit den Vertretern des Revisionsverbandes stattgefunden hat. Der schriftliche Prüfungsbericht liegt allerdings noch nicht vor. In der vorangegangenen 05. Aufsichtsratssitzung wurde der Beschluss gefasst, der Generalversammlung die Annahme des Jahresabschlusses in der vorliegenden Form zu empfehlen, nachdem in der 04. Prüfungsausschusssitzung ein mündlicher Bestätigungsvermerk seitens des Revisors Mag. Kurtz erteilt wurde.

Der Vorsitzende ersucht die Generalversammlung, in der heutigen Sitzung diesen Bericht sowie den Jahresabschluss 2024 samt Lagebericht zur Kenntnis zu nehmen. Der schriftliche Prüfungsbericht liegt allerdings noch nicht vor; dieser wird am Umlaufwege oder in einer außerordentlichen Generalversammlung festgestellt werden.

Dies geschieht einstimmig und wird vom Vorsitzenden unter einem festgestellt

b) Beschlussfassung über den Jahresabschluss zum 31.12.2024

Der Vorsitzende, Herr Konsul KommR Dr. Georg Wolf-Schönach, berichtet, dass der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 26.08.2025 beschlossen hat, der Generalversammlung die Annahme des Jahresabschlusses zu empfehlen und beantragt daher, den vorliegenden Jahresabschluss zum 31.12.2024 zu genehmigen bzw. festzustellen.

Die Abstimmung darüber ergibt die einstimmige Annahme dieses Antrages.

c) Beschlussfassung über den Lagebericht 2024

Der Vorsitzende stellt den Antrag, den vorliegenden Lagebericht 2024 der Geschäftsführung als Teil des Jahresabschlusses zu genehmigen.

Die Abstimmung hierüber ergibt die einstimmige Annahme dieses Antrages.

d) Beschlussfassung über die Verwendung des zum 31.12.2024 ausgewiesenen Ergebnisses

Der Vorsitzende stellt entsprechend dem in der 05. Aufsichtsratssitzung am 26.08.2025 beschlossenen Vorschlag des Aufsichtsrates den Antrag, von dem per 31.12.2024 ausgewiesenen Gewinn in Höhe von € 2.747.034,96 eine 3,5 %ige Dividende an die Gesellschafter gemäß § 18 des Gesellschaftsvertrages vom einbezahlten Stammkapital (€ 49.218,84) gemäß § 10 Abs. 1 WGG 1979 in Höhe von € 1.722,66 auszuschütten, zahlbar am 30.09.2024, und den verbleibenden Gewinn in Höhe von € 2.745.312,30 der freien Rücklage zuzuführen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

5 a) Bericht über die Prüfung des Konzernabschlusses zum 31.12.2024 und Beschlussfassung darüber

Der Vorsitzende berichtet, dass der Revisionsverband den Konzernabschluss zum 31.12.2024, der sich aus der Konsolidierung der geprüften Abschlüsse der GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H. und der GWS Bau- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H. (geprüft von Schachner & Partner Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung GmbH) ergibt, geprüft und den mündlichen Bestätigungsvermerk erteilt hat.

Der schriftliche Prüfungsbericht liegt allerdings noch nicht vor, auch dieser wird am Umlaufwege oder in einer außerordentlichen Generalversammlung festgestellt werden.

In der 05. Aufsichtsratssitzung am 26.08.2025 wurde - vorbehaltlich der schriftlichen Erteilung des Bestätigungsvermerkes zum Konzernabschluss zum 31.12.2024 samt Konzernlagebericht 2024 - der Beschluss gefasst, der Generalversammlung die Annahme des Konzernabschlusses zum 31.12.2024 samt Konzernlagebericht 2024 in der vorliegenden Form zu empfehlen und festzustellen.

Der Vorsitzende stellt daher den Antrag, in der heutigen Sitzung den vorliegenden Konzernabschluss zum 31.12.2024 samt Lagebericht 2024 zur Kenntnis zu nehmen.

Dies geschieht einstimmig und wird vom Vorsitzenden unter einem festgestellt.

b) Beschlussfassung über den Konzernabschluss zum 31.12.2024

Der Vorsitzende berichtet, dass der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 26.08.2025 beschlossen hat, der Generalversammlung die Annahme des Konzernabschlusses zu empfehlen und beantragt daher, den Konzernabschluss zum 31.12.2024 zu bewilligen bzw. festzustellen.

Dies geschieht einstimmig und wird vom Vorsitzenden unter einem festgestellt.

c) Beschlussfassung über den Konzernlagebericht 2024

Der Vorsitzende stellt den Antrag, den vorliegenden Konzernlagebericht 2024 zu beschließen.

Dies geschieht einstimmig und wird vom Vorsitzenden unter einem festgestellt.

6 Entlastung der Geschäftsführung

Der Vorsitzende, Herr Konsul KommR Dr. Georg Wolf-Schönach, stellt den Antrag, den beiden Geschäftsführern, Frau Mag. (FH) Martina Haas und Herrn DI Michael Kaiser, die Entlastung für das Geschäftsjahr 2024 zu erteilen.

Der Antrag wird von der Generalversammlung einstimmig angenommen und wird dies vom Vorsitzenden unter einem festgestellt.

7 Entlastung von Herrn Ing. Johannes Geiger als Geschäftsführer

Der Vorsitzende, Herr Konsul KommR Dr. Georg Wolf-Schönach, stellt den Antrag, dem vor-maligen Geschäftsführer, Herrn Dir. Ing. Johannes Geiger, die Entlastung für das Geschäftsjahr 2024 zu erteilen.

Der Antrag wird von der Generalversammlung einstimmig angenommen und wird dies vom Vorsitzenden unter einem festgestellt.

8 Entlastung des Aufsichtsrates

Der Vorsitzende, Herr Konsul KommR Dr. Georg Wolf-Schönach, stellt den Antrag, dem gesamten Aufsichtsrat, also allen Aufsichtsratsmitgliedern, für das Geschäftsjahr 2024 die Entlastung zu erteilen.

Der Antrag wird einstimmig durch die Gesellschaftervertreter angenommen.

9 Beschlussfassung über eine Bilanzgeldremuneration an die Geschäftsführung

Der Vorsitzende berichtet, dass aufgrund der nicht durchgängigen Präsenz der Geschäftsführung sowie durch die Anpassung der Dienstverträge und der schlechten wirtschaftlichen Lage heuer kein Antrag zur Beschlussfassung über eine Bilanzgeldremuneration erfolgt.

Gleichzeitig dankt der Vorsitzende für die geleistete Arbeit mit der Bitte, diesen Dank auch an alle MitarbeiterInnen weiterzugeben.

Es wird allseits zur Kenntnis genommen, dass kein Antrag erfolgt.

10 Änderung im Aufsichtsrat - Wahl eines neuen Mitgliedes des Aufsichtsrates

Vom Gesellschafter „Steiermärkische Bank & Sparkassen AG“ wurde mit Information vom 02.07.2025, aufgrund der Zurücklegung des Mandates von Herrn Dr. Wolf-Schönach, Herr Mag. Helmuth Zahalka für die Restlaufzeit als Mitglied des Aufsichtsrates nominiert. Herr Mag. Zahalka stellt sich anschließend kurz vor.

Herr Mag. Zahalka stellt sich kurz vor und informiert über seinen Werdegang.

Der Aufsichtsratsvorsitzende stellt den Antrag an die Gesellschaftervertreter, Herrn Mag. Helmuth Zahalka in den Aufsichtsrat der GWS zu wählen.

Der Antrag wird durch die Gesellschaftervertreter einstimmig angenommen, wobei die Funktionsperiode dieses Aufsichtsrates mit Ablauf der Generalversammlung endet, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2028 beschließt (d.h. voraussichtlich im Sommer 2029).

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bedanken sich bei Herrn Konsul Dr. Wolf-Schönach für seine bisherige Tätigkeit im Aufsichtsrat und heißen Herrn Mag. Helmuth Zahalka herzlich willkommen.

Die Aufsichtsräte sprechen gemeinsam mit der Geschäftsführung die Einladung zu einem feierlichen Abschiedsessen am 22. September 2025 aus. Eine Einladung wird gesondert zugesandt.

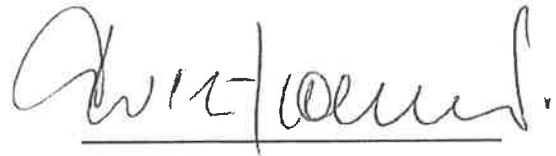
11 Allfälliges

Der Aufsichtsratsvorsitzende bedankt sich bei der Geschäftsführung für ihren Einsatz in der derzeit schwierigen Marktlage und die gute Zusammenarbeit.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen erfolgen, schließt die 43. Generalversammlung um 16:45 Uhr.



Schriftführerin



Aufsichtsratsvorsitzender





GWS Gemeinnützige Alpenländische
Gesellschaft für Wohnungsbau und
Siedlungswesen m.b.H.
Geschäftsführung
Plüddemanngasse 107
8042 Graz

Wirtschaftskammer Steiermark
Präsidialstelle
Körblergasse 111-113
A-8010 Graz
Telefon 0316/601-683
Telefax 0316/601-595
E-Mail: praesidium@wkstmk.at


Graz, am 7. August 2025
Präs.H./Sr

VOLLMACHT

Herr KommR Benedikt Bittmann, geb.06.06.1959,

ist berechtigt, die Wirtschaftskammer Steiermark
bei der 43. Generalversammlung
der GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft
für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H., Graz,
am 26.08.2025 in allen Tagesordnungspunkten mit Stimmrecht zu vertreten.

WIRTSCHAFTSKAMMER STEIERMARK



Ing. Josef Herk
Präsident



Dr. Karl-Heinz Dernoscheg, MBA
Direktor

VOLLMACHT

Die Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft bevollmächtigt

Frau Mag. Evelyn Bauer

sie in der am 26. August 2025 stattfindenden außerordentlichen Generalversammlung der GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H. zu vertreten und für sie das Stimmrecht auszuüben.

Graz, 26.08.2025

 
Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft

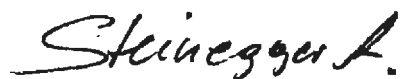
GWS Gemeinnützige Alpenländische
Gesellschaft für Wohnungsbau
und Siedlungswesen m.b.H.
Plüddemangasse 107
8042 Graz

Graz am, 19. August 2025

VOLLMACHT

Herr Dipl.-Ing. (FH) Peter Nistelberger, geb. 15.8.1966, ist berechtigt, die Landwirtschaftskammer Steiermark bei der 43. ordentlichen Generalversammlung der GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H., Graz am 26.08.2025 in allen Tagesordnungspunkten mit Stimmrecht zu vertreten.

Landwirtschaftskammer Steiermark



.....
Präsident Ök.-Rat Andreas Steinegger