

Anwesend: -----

- 1) die **Gesellschafter** -----
- a. **SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft** in 1070 Wien, Lindengasse 55, FN 52836a, vertreten durch Vorstandsdirektor Ernst **Bach** laut Vollmacht Beilage ./1,
 - b. **Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H.**, FN 81431b, in 1070 Wien, Lindengasse 55, vertreten durch Vorstandsdirektor Baumeister Ing. Johann **Stangl** gemäß Vollmacht Beilage ./2, -----
 - c. **Volksbau, gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung** in 1070 Wien, Lindengasse 55, FN 97497d, vertreten durch Franz **Prokop** laut Vollmacht Beilage ./3, -----
 - d. **Wohnbau, gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung** in 1070 Wien, Lindengasse 55, FN 95630 h, vertreten durch Walter **Brixa** laut Vollmacht Beilage ./4, -----
 - e. **Familie, gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung** in 1070 Wien, Lindengasse 55, FN 95363s, vertreten durch KR Adolf **Wala** laut Vollmacht Beilage ./5, -----

- 2) vom **Aufsichtsrat**: -----
 Hermann **Gugler**, Vorsitzender -----
 Walter **Brixa**, Stellvertreter des Vorsitzenden -----

- 3) von der **Geschäftsführung**: -----
 Vorstandsdirektor Bmstr. Ing. Johann **Stangl** -----
 Vorstandsdirektorin Mag.^a (FH) Andrea **Washietl** -----

- 4) für das **Amt der Wiener Landesregierung**, Magistratsabteilung 50, Aufsicht über gemeinnützige Bauvereinigungen in 1194 Wien, Muthgasse 62: -----
 Silvia **Dollen** LL.M. -----
 Elmedina **Hamizic**, LL.M. -----

- 5) Als Gäste: -----
 Mag.^a Birgit **Piller** -----
-
-
-
-

Herr Hermann Gugler übernimmt den Vorsitz, eröffnet die heutige ordentliche Generalversammlung der Neuland Gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H. und stellt fest, dass sämtliche Gesellschafter ordnungsgemäß vertreten und mit der Abhaltung dieser Generalversammlung einverstanden sind, sodass die Generalversammlung auch ohne formelle Einberufung zur Fassung aller Beschlüsse berechtigt ist. -----

Der Vorsitzende gibt die Tagesordnung der heutigen Generalversammlung wie folgt bekannt: ----

1. Genehmigung des Protokolls vom 24. Juni 2024 -----
2. Verlesung und Beschlussfassung des Prüfberichtes Nr. 12.630 vom 08.04.2025 über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2024 -----
3. Genehmigung des Jahresabschlusses 2024 sowie des Lageberichtes der Geschäftsführung und des Berichtes des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2024 und des Corporate Governance-Berichtes -----
4. Beschlussfassung über die Verteilung des im Jahresabschluss 2024 ausgewiesenen Bilanzgewinnes -----
5. Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates -----
6. Allfälliges -----

Als Form der Ausübung des Stimmrechts bestimmt der Vorsitzende Handheben. Weiters bestimmt der Vorsitzende, dass die Stimmenauszählung nach dem Additionsverfahren erfolgt, demnach werden die JA-Stimmen und die NEIN-Stimmen getrennt gezählt. -----

Zum 1. Punkt der Tagesordnung -----

„Genehmigung des Protokolls vom 24. Juni 2024“ -----

wird auf die Verlesung verzichtet und einstimmig der Beschluss gefasst, das schriftlich vorliegende Protokoll über die letzte ordentliche Generalversammlung der Gesellschaft vom 24. Juni 2024 zu genehmigen. -----

Zum 2. Punkt der Tagesordnung -----

„Verlesung und Beschlussfassung des Prüfberichtes Nr. 12.630 vom 08.04.2025 über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2024“ -----

wird auf die Verlesung verzichtet und einstimmig der Beschluss gefasst, die vollinhaltliche Kenntnisnahme des Prüfberichtes Nr. 12.630 vom 08.04.2025 über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2024 zu bestätigen. -----

Zum 3. Punkt der Tagesordnung -----
„Genehmigung des Jahresabschlusses 2024 sowie des Lageberichtes der Geschäftsführung
und des Berichtes des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2024 und des Corporate
Governance-Berichtes“ -----

weist der Vorsitzende darauf hin, dass der Jahresabschluss 2024 mit dem Lagebericht der Geschäftsführung und dem Bericht des Aufsichtsrates der heutigen Generalversammlung vorliegt und verzichtet mit Zustimmung der Gesellschaftervertreter auf eine Verlesung der Unterlagen. -----

Der Vorsitzende weist weiters auf den erstellten Corporate Governance Bericht hin, welcher allen Anwesenden bekannt ist. -----

Der Vorsitzende stellt den Antrag, den von der Geschäftsführung der Gesellschaft aufgestellten und vom Aufsichtsrat gebilligten Jahresabschluss und Lagebericht 2024 - welcher, soweit dieser den Jahresabschluss erläutert - vom Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen wurde - sowie den Corporate Governance Bericht genehmigend zur Kenntnis zu nehmen. -----

Dieser Antrag wird einstimmig angenommen. -----

Zum 4. Punkt der Tagesordnung -----
„Beschlussfassung über die Verteilung des im Jahresabschluss 2024 ausgewiesenen
Bilanzgewinnes“ -----

führt der Vorsitzende aus, dass der Antrag vorliegt, vom Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2024 in der Höhe von € 7.439.073,31 (Euro sieben Millionen vierhundertneununddreißigtausenddreihundsechzig Komma einunddreißig) einen Betrag in der Höhe von € 546.254,36 (Euro fünfhundertsechszehntausendzweihundertvierundfünfzig Komma sechsunddreißig) an die Gesellschafter als Gewinnanteil wie folgt auszuschütten: -----

SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft----- € 228,92
(Euro zweihundertachtundzwanzig Komma zweiundneunzig) -----

Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H. ---- € 25,44
(Euro fünfundzwanzig Komma vierundvierzig) -----

Wohnbau, gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgen.m.b.H. ----- € 140.000,--
(Euro einhundertvierzigtausend) -----

Volksbau, gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgen.m.b.H. ----- € 231.000,-
(Euro zweihunderteinunddreißigtausend)-----

Familie, gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgen.m.b.H. ----- € 175.000,-
(Euro einhundertfünfsiebzigttausend)-----

und einen Betrag in der Höhe von € 6.892.818,95 (Euro sechs Millionen
achthundertzweiundneunzigtausendachthundertachtzehn Komma fünfundneunzig) der anderen
Rücklage zuzuweisen. -----

Die Gewinnanteile werden am 25. (fünfundzwanzigsten) Juni 2025 (zweitausendfünfundzwanzig)
ausbezahlt. -----

Dieser Antrag wird einstimmig angenommen. -----

Zum 5. Punkt der Tagesordnung -----

„Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates“ -----

erteilt der Vorsitzende Vorstandsdirektor Ernst Bach das Wort und dieser stellt den Antrag - unter
Berücksichtigung der Bestimmungen des § 39 Abs 4 GmbHG - der Geschäftsführung und dem
Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2024 die Entlastung zu erteilen. -----

Dieser Antrag wird einstimmig angenommen. -----

Zum 6. Punkt der Tagesordnung -----

„Allfälliges“ -----

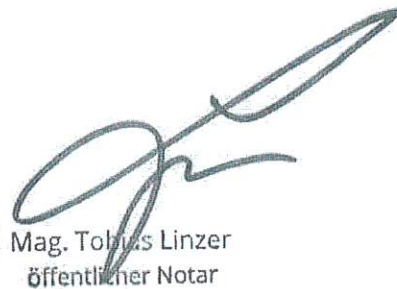
fragt der Vorsitzende, ob es noch Wortmeldungen gibt. -----

Da dies nicht der Fall ist, stellt der Vorsitzende fest, dass die Tagesordnung der heutigen
Generalversammlung erledigt ist, dankt allen Anwesenden für ihre Teilnahme und schließt die
Generalversammlung. -----

Hierüber wurde dieses Protokoll aufgenommen und vom Vorsitzenden Hermann Gugler unterschrieben. -----



Hermann Gugler



Mag. Tobias Linzer
öffentlicher Notar

VOLLMACHT

mit welcher die

SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft
mit Sitz in 1070 Wien, Lindengasse 55, FN 52836 a


als Gesellschafterin der

Neuland gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H.
mit Sitz in 1070 Wien, Lindengasse 55, FN 81408 v

Herrn Direktor
Ernst Bach, geboren am 08. September 1961
Baumergasse 14/8
1210 Wien

ermächtigt, sie in künftig abzuhaltenden Generalversammlungen der
Neuland gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H.
zu vertreten und für sie das Stimmrecht auszuüben.

Wien, am 05. Juni 2018


SOZIALBAU gemeinnützige
Wohnungsaktiengesellschaft

VOLLMACHT

mit welcher die

Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und
Städterneuerungsgesellschaft m.b.H.
mit Sitz in 1070 Wien, Lindengasse 55, FN 81431 b

als Gesellschafterin der

Neuland gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H
mit Sitz in 1070 Wien, Lindengasse 55, FN 81408 v

Herrn Direktor

Baumeister Ing. Johann Stangl, geboren am 18. Juli 1970
Kratochwilestraße 12/2/37
1220 Wien

ermächtigt, sie in künftig abzuhaltenden Generalversammlungen der
Neuland gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H
zu vertreten und für sie das Stimmrecht auszuüben.

Wien, am 05. Juni 2018


Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und
Städterneuerungsgesellschaft m.b.H.

VOLLMACHT

mit welcher die

Volksbau, gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
mit Sitz in 1070 Wien, Lindengasse 55, FN 97497 d

als Gesellschafterin der

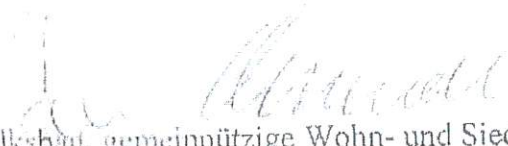
Neuland gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H
mit Sitz in 1070 Wien, Lindengasse 55, FN 81408 v

Herrn

Franz Prokop, geboren am 31. Mai 1958
wohnhaft in 1140 Wien, Heschweg 227

ermächtigt, sie in künftig abzuhaltenden Generalversammlungen der
Neuland gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H.
zu vertreten und für sie das Stimmrecht auszuüben.

Wien, am 07. Juni 2024


Volksbau, gemeinnützige Wohn- und Siedlungs-
genossenschaft registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung

VOLLMACHT

mit welcher die

Wohnbau, gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
1070 Wien, Lindengasse 55, FN 95630 h

als Gesellschafterin der

Neuland gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H
mit Sitz in 1070 Wien, Lindengasse 55, FN 81408 v

Herrn

Walter Brixa, geboren am 8. April 1940
Rohrergasse 22/1/6
1160 Wien

ermächtigt, sie in künftig abzuhaltenden Generalversammlungen der Neuland
gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H. zu vertreten und für sie das
Stimmrecht auszuüben.

Wien, am 22. November 2017



Wohnbau, gemeinnützige Wohn- und Siedlungs-
genossenschaft registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung

VOLLMACHT

mit welcher die

Familie, gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
1070 Wien, Lindengasse 55, FN 95363 s

als Gesellschafterin der


Neuland gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H
mit Sitz in 1070 Wien, Lindengasse 55, FN 81408 v

Herrn

KR Adolf Wala, geboren am 18. Mai 1937
Leander Köhler-Weg 14
3420 Kritzendorf

ermächtigt, sie in künftig abzuhaltenden Generalversammlungen der Neuland
gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H. zu vertreten und für sie das
Stimmrecht auszuüben.

Wien, am 21. November 2017



Familie, gemeinnützige Wohn- und Siedlungs-
genossenschaft registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung

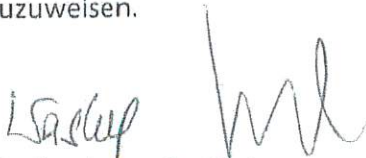


GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die Geschäftsführung erstattet den Vorschlag vom Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2024 in der Höhe von € 7.439.073,31 einen Betrag in der Höhe von € 546.254,36 als Gewinnanteil an die Gesellschafter

SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft	€	228,92
Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H	€	25,44
Wohnbau, gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgen. m.b.H.	€	140.000,00
Volksbau, gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgen. m.b.H.	€	231.000,00
Familie, gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgen. m.b.H.	€	175.000,00

auszuschütten und den Rest in der Höhe von € 6.892.818,95 der anderen Rücklage zuzuweisen.


Neuland gemeinnützige
Wohnbau-Gesellschaft m.b.H.

BERICHT

DES AUFSICHTSRATES AN DIE GENERALVERSAMMLUNG

Die Prüfung der Geschäftsführung während des Geschäftsjahres erfolgte durch Einsichtnahme in die Bücher und Geschäftsunterlagen.

Der Aufsichtsrat befasste sich mit dem von der Geschäftsführung schriftlich vorgelegten Corporate Governance-Bericht, Lagebericht 2024 inklusive Jahresabschluss sowie Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und mit dem Prüfbericht Nr. 12.630 vom 8.04.2025 des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband. Diese Unterlagen liegen der Generalversammlung schriftlich vor.

Nach Prüfung und Diskussion des Corporate Governance-Berichtes, des Lageberichtes sowie des Prüfberichtes Nr. 12.630 vom 8.04.2025 genehmigte der Aufsichtsrat den Corporate Governance-Bericht und gestützt auf den vom Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband erteilten uneingeschränkten Bestätigungsvermerk, den Jahresabschluss 2024 sowie die Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und nahm den Lagebericht 2024 zur Kenntnis.

Der Aufsichtsrat empfiehlt den Gesellschaftern und stellt der Generalversammlung den Antrag, vom Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2024 in der Höhe von € 7.439.073,31 einen Betrag in der Höhe von € 546.254,36 als Gewinnanteil an die Gesellschafter

SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft	€	228,92
Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H. Wohnbau,	€	25,44
gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgen.m.b.H. Volksbau,	€	140.000,00
gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgen.m.b.H. Familie,	€	231.000,00
gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgen.m.b.H.	€	175.000,00

auszuschütten und den Rest in der Höhe von € 6.892.818,95 der anderen Rücklage zuzuweisen.

Wien, am 19. Mai 2025

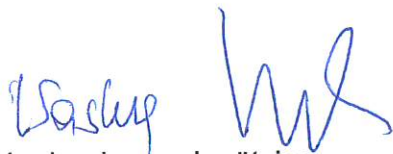
der Vorsitzende des Aufsichtsrates der
Neuland gemeinnützige
Wohnbau-Gesellschaft m.b.H.


Hermann Gugler

FN 81408 v – gesetzliche Prüfung – Ausschüttung Gewinnanteile

Die Neuland gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H. wurde in der Zeit vom 3. Februar 2025 bis 8. April 2025 vom Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband geprüft.

Die Gewinnanteile werden am 25. Juni 2025 ausbezahlt.

A handwritten signature in blue ink, consisting of the name 'Wasky' followed by a stylized monogram.

Neuland gemeinnützige
Wohnbau-Gesellschaft m.b.H.

neuland

GEMEINNÜTZIGE WOHNBAU-GESELLSCHAFT M. B. H.
1070 WIEN · LINDENGASSE 55 · TEL. 52 195 · TELEFAX 52 195-212

JAHRESABSCHLUSS

UND

LAGEBERICHT

ZUM 31.12.2024

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
Bilanz zum 31.12.2024	1
Gewinn- und Verlustrechnung 2024	3
Anhang	5
1) Allgemeine Angaben	6
2) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	6
3) Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung	8
4) sonstige Angaben	11
Anlage 1: Entwicklung des Anlagevermögens	13
Anlage 2: Entwicklung der Gewinnrücklagen	14
Lagebericht	15
Anlage 3: Geldfluss-Rechnung	19

NEULAND GesmbH**BILANZ ZUM 31.12.2024 (in EUR)****AKTIVA**

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. <u>Sachanlagen</u>		
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	9.832.819,90	9.662.851,86
2. Wohngebäude	161.521.738,46	165.292.145,16
3. unternehmenseigenes Miteigentum	22.048.634,64	22.122.188,80
4. nicht abgerechnete Bauten	32.186.159,88	32.611.966,90
5. Bauvorbereitungskosten	1.889.417,62	694.594,24
	<u>227.478.770,50</u>	<u>230.383.746,96</u>
II. <u>Finanzanlagen</u>		
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	7,27	7,27
	<u>227.478.777,77</u>	<u>230.383.754,23</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. <u>Forderungen und Verrechnungen</u>		
1. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	116.145,32	161.348,65
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	0,00	0,00
2. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	5.225.448,80	4.289.451,53
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	4.882.071,46	3.642.260,90
3. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	24.289,31	1.211,92
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	0,00	0,00
4. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	52.329,84	0,00
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	0,00	0,00
5. sonstige Forderungen	46.146,57	68.303,67
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	0,00	0,00
	<u>5.464.359,84</u>	<u>4.520.315,77</u>
II. <u>Guthaben bei Kreditinstituten</u>		
	7.215.171,03	22.834.625,68
	<u>12.679.530,87</u>	<u>27.354.941,45</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Aufwertungsbeiträge gem. WRN 2000	4.989.701,22	5.152.799,32
	<u>4.989.701,22</u>	<u>5.152.799,32</u>
	<u>245.148.009,86</u>	<u>262.891.495,00</u>

NEULAND GesmbH**BILANZ ZUM 31.12.2024 (in EUR)****PASSIVA**

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
A. EIGENKAPITAL		
I. <u>Eingefordertes Stammkapital</u>	40.000.000,00	40.000.000,00
II. <u>Gewinnrücklagen</u>		
1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	49.506.900,78	50.845.694,27
2. satzungsmäßige Rücklage	4.000.000,00	4.000.000,00
3. andere Rücklage	<u>20.543.668,33</u>	<u>15.557.175,88</u>
	74.050.569,11	70.402.870,15
III. <u>Bilanzgewinn</u>	<u>7.439.073,31</u>	<u>5.532.746,81</u>
	<u>121.489.642,42</u>	<u>115.935.616,96</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	171.467,00	157.502,00
2. Rückstellungen für Bautätigkeit	438.664,93	699.014,21
3. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	0,00	1.529.043,26
4. sonstige Rückstellungen	<u>50.000,00</u>	<u>45.460,55</u>
	<u>660.131,93</u>	<u>2.431.020,02</u>
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	69.369.892,36	90.002.978,15
<i>davon fällig bis zu einem Jahr</i>	1.843.133,76	2.246.785,86
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	67.526.758,60	87.756.192,29
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	31.802.984,71	32.250.737,36
<i>davon fällig bis zu einem Jahr</i>	0,00	0,00
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	31.802.984,71	32.250.737,36
3. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	2.400,00	0,00
<i>davon fällig bis zu einem Jahr</i>	2.400,00	0,00
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	20.774.474,35	21.435.768,26
<i>davon fällig bis zu einem Jahr</i>	922.454,11	817.656,75
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	19.852.020,24	20.618.111,51
5. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	580.447,78	162.356,47
<i>davon fällig bis zu einem Jahr</i>	580.447,78	162.356,47
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	0,00	0,00
6. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	95,60	15.085,74
<i>davon fällig bis zu einem Jahr</i>	95,60	15.085,74
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	0,00	0,00
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	29.607,48	244.611,08
<i>davon fällig bis zu einem Jahr</i>	29.607,48	244.611,08
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	0,00	0,00
8. sonstige Verbindlichkeiten	438.333,23	413.320,96
- davon Steuern EUR 6.031,49 (VJ EUR 8.424,86)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 6.917,49 (VJ EUR 6.687,18)		
<i>davon fällig bis zu einem Jahr</i>	438.333,23	413.320,96
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	0,00	0,00
	<u>122.998.235,51</u>	<u>144.524.858,02</u>
<i>davon fällig bis zu einem Jahr</i>	3.816.471,96	3.899.816,86
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	119.181.763,55	140.625.041,16
	<u>245.148.009,86</u>	<u>262.891.495,00</u>
<u>unter dem Bilanzstrich</u>		
Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB	21.131.900,28	21.324.012,79

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2024 (in EUR)

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
1. <u>Umsatzerlöse</u>		
a) Mieten	23.106.798,48	21.964.426,70
b) Verwöhnung der Finanzierungsbeiträge	417.799,80	418.261,95
c) Zuschüsse	1.539,00	0,00
d) aus der Betreuungstätigkeit	1.997,31	1.848,63
e) aus sonstigen Betriebsleistungen	104.541,28	97.337,36
f) übrige	27.966,35	18.010,85
	<u>23.660.642,22</u>	<u>22.499.885,49</u>
2. <u>sonstige betriebliche Erträge</u>		
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.529.503,81	246.529,02
b) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	4.348.342,08	1.744.110,91
c) übrige	2.026,37	445.482,27
	<u>5.879.872,26</u>	<u>2.436.122,20</u>
3. <u>verrechenbare Kapitalkosten</u>		
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 823.923,98 (VJ EUR 803.170,03)	-1.952.275,77	-2.356.085,32
4. <u>Instandhaltungskosten</u>	-8.288.845,70	-3.938.936,92
5. <u>Personalaufwand</u>		
a) Kosten der Organe	-17.040,00	-16.690,00
	<u>-17.040,00</u>	<u>-16.690,00</u>
6. <u>Abschreibungen auf Sachanlagen</u>	-4.312.777,85	-4.221.838,74
7. <u>Betriebskosten</u>	-4.638.974,02	-5.073.229,14
8. <u>sonstige betriebliche Aufwendungen</u>		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-3.244.871,58	-3.921.336,19
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-1.116.336,87	-1.035.896,41
c) übrige	-137.581,46	-152.631,60
	<u>-4.498.789,91</u>	<u>-5.109.864,20</u>
9. Zwischensumme aus 1. bis 8.	<u>5.831.811,23</u>	<u>4.219.363,37</u>

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
10. <u>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u> davon aus verbundenen Unternehmen EUR 6.510,21 (VJ EUR 1.985,87)	287.661,44	265.043,73
11. <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u> davon betreffend verbundene Unternehmen EUR 0,00 (VJ EUR 0,00)	-19.192,85	-13.990,86
12. Zwischensumme aus 10. bis 11.	268.468,59	251.052,87
13. <u>Ergebnis vor Steuern</u>	6.100.279,82	4.470.416,24
14. <u>Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss</u>	6.100.279,82	4.470.416,24
15. <u>Auflösung von Gewinnrücklagen</u>	1.338.793,49	1.062.330,57
16. <u>Bilanzgewinn</u>	7.439.073,31	5.532.746,81

Anhang des Jahresabschlusses 2024

der

NEULAND
gemeinnützige
Wohnbau - Gesellschaft m.b.H.

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Mit dem verbundenen Unternehmen Sozialbau AG besteht ein Managementvertrag, wonach die Sozialbau die anfallenden Arbeiten erledigt und die anfallenden Verwaltungskosten der ordentlichen Gebarung trägt. Als Honorar für die Betreuungstätigkeit sind die laut ERVO zulässigen Verwaltungskostensätze vereinbart. Das verbundene Unternehmen WOFIN GmbH fungiert als Finanzierungsgesellschaft.

Die Neuland GmbH wird in den Konzernabschluss der Sozialbau AG, FN 52836a, in Form einer Vollkonsolidierung einbezogen. Der offengelegte Konzernabschluss liegt in den Geschäftsräumen dieses Unternehmens in 1070 Wien, Lindengasse 55, auf.

2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

2.1. 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.

2.2. Anlagevermögen

2.2.1. 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 1,50 % - 1,99 % (inkl. Baurecht) der um die Zuschüsse verminderten Herstellungskosten berechnet. Die Abschreibung wird monatlich aliquot vorgenommen und wird 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.

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivposten ausgewiesen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Zuschüsse in Höhe von EUR 0,00 (VJ EUR 0,00) abgesetzt.

2.3. Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

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

2.4. 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.

2.5. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

2.6. 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.

2.7. Rückstellungen

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

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

Die Abfertigungsrückstellungen wurden 2024 nach den Regeln IAS 19 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.

2.8. 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 (1,50 % bis 1,99 %) gegen eine zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung gebucht, soweit eine solche besteht. Die Verwohung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen.

2.9. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

3. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

3.1. Erläuterungen zur Bilanz

3.1.1. Anlagevermögen

3.1.1.1. 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.

3.1.1.2. 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.

3.1.1.3. Mietwohnungen mit Kaufoption

Die Gesellschaft besitzt 19 (VJ 19) Mietwohnungen mit einer Kaufoption.

3.1.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen iHv EUR 52.329,84 (VJ EUR 0,00) betreffen zur Gänze sonstige Forderungen.

Im Posten sonstige Forderungen sind Erträge iHv EUR 588,00 (VJ EUR 17.944,72) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

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

3.1.3. Gewinnrücklagen

Die Laufzeit der Fremdfinanzierung von Bau- und Baunebenkosten im Rahmen der Herstellung von Objekten ist in der Regel kürzer, als die der unternehmensrechtlichen Abschreibung zugrunde zu legende wirtschaftliche Nutzungsdauer. Dadurch entstehen aus dem erforderlichen Ansatz der Tilgungen im Rahmen des Entgelts gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 WGG, welches zu Umsatzerlösen aus Mieten führt, und der entgegenstehenden unternehmensrechtlichen 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. Liegt, so wie im Berichtsjahr, ein negativer Saldo (Mindertilgungen) vor, dann ist die zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung aufzulösen. Dieser Saldo belief sich im Berichtsjahr auf EUR -1.338.793,49 (VJ Saldo in Höhe von EUR -1.062.330,57). 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.

3.1.4. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen mit EUR 50.000,00 (VJ EUR 45.000,00) Prüfungskosten und mit EUR 0,00 (VJ EUR 460,55) Prozesskosten.

3.1.5. Verbindlichkeiten

Aufgliederung (in EUR):

		lt. Bilanz	Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	2024 Vorjahr	69.369.892,36 90.002.978,15	57.707.055,23 79.208.133,65
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	2024 Vorjahr	31.802.984,71 32.250.737,36	31.802.984,71 32.250.737,36
3. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	2024 Vorjahr	2.400,00 0,00	0,00 0,00
4. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	2024 Vorjahr	20.774.474,35 21.435.768,26	0,00 0,00
5. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	2024 Vorjahr	580.447,78 162.356,47	0,00 0,00
6. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	2024 Vorjahr	95,60 15.085,74	0,00 0,00
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbund. Unternehmen	2024 Vorjahr	29.607,48 244.611,08	0,00 0,00
8. sonstige Verbindlichkeiten	2024 Vorjahr	438.333,23 413.320,96	0,00 0,00
gesamt laufendes Jahr		122.998.235,51	89.510.039,94
gesamt Vorjahr		144.524.858,02	111.458.871,01

In dem Posten sonstige Verbindlichkeiten sind Aufwendungen iHv EUR 55.349,55 (VJ EUR 81.037,62) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Von den Darlehen zur Baukostenfinanzierung entfallen EUR 18.350.000,00 (VJ EUR 18.350.000,00) auf verbundene Unternehmen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen zur Gänze sonstige Verrechnungen.

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 1.025.673,56 (VJ EUR 971.659,20).

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

		Art der dinglichen Sicherung	Betrag in EUR
Darlehen zur Baukostenfinanzierung	2024 Vorjahr	Pfandrecht Pfandrecht	69.369.892,36 90.002.978,15
gesamt laufendes Jahr			69.369.892,36
gesamt Vorjahr			90.002.978,15

3.1.6. Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB

Die Haftungsverhältnisse entfallen mit EUR 2.381.900,28 (VJ EUR 2.574.012,79) auf aushaftende Darlehen für bereits übereignete Erwerbshäuser, für die noch keine Freilassungserklärungen vorliegen.

Die NEULAND gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H. verpfändet als Drittpfandbesteller zugunsten der Inhabern der grundbücherlich besicherten 2,20 % 2015-2035 Teilschuldverschreibung (ISIN AT0000A1GQJ2) die in ihrem Eigentum stehenden Liegenschaften

Endressstraße 11, 1230 Wien, EZ 238 des Grundbuchs KG 01801 Atzgersdorf
Zeilergasse 4, 1170 Wien, EZ 465 des Grundbuchs KG 01401 Dornbach
Serravagasse 1F, 1140 Wien, EZ 172 des Grundbuchs KG 01210 Penzing
Böcklinstraße 24, 1020 Wien, EZ 5824 des Grundbuchs KG 01657 Leopoldstadt
Binagasse 13-15, 1230 Wien, EZ 5713 des Grundbuchs KG 01806 Mauer
Salzwiesengasse 40, 1140 Wien, EZ 417 des Grundbuchs KG 01204 Hadersdorf
Gugitzgasse 8, 1190 Wien, EZ 1444 des Grundbuchs KG 01513 Untersievering

jeweils samt allem faktischen und rechtlichen gegenwärtigen und zukünftigen Zubehör im Zuge einer Simultanhypothek in Höhe von EUR 18.750.000,00.

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

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

Verpflichtungen des Geschäftsjahres: EUR 598.395,60 (VJ EUR 573.074,99); Gesamtbetrag der Verpflichtungen für die folgenden 5 Geschäftsjahre: EUR 2.991.978,00 (VJ EUR 2.865.374,95).

3.1.8. Derivative Finanzinstrumente vgl. Lagebericht 3. Risikoberichterstattung

3.1.9. Treuhandkonten

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt die Gesellschaft über treuhändig gehaltene Bankguthaben in Höhe von EUR 253.727,72 (VJ EUR 285.453,73). Davon entfallen EUR 166.640,97 (VJ EUR 215.151,51) auf die Veranlagung von Rücklagen gemäß § 31 WEG 2002 für verwaltete Eigentümergemeinschaften und EUR 87.086,75 (VJ EUR 70.302,22) auf veranlagte Kautionen von Mietern.

3.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Tätigkeitsbereich	Geschäftsjahr	Vorjahr
Hausbewirtschaftung	23.633.617,22	22.489.454,37
Bautätigkeit	27.025,00	10.431,12
Grundstücksverkehr	0,00	0,00
Großinstandsetzung	0,00	0,00
gesamt	23.660.642,22	22.499.885,49

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

Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

3.2.1. Auflösung und Zuweisung sonstiger Rücklagen

Siehe hierzu unter Kapitel 3.1.3.

3.2.2. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Das auf das Geschäftsjahr entfallende Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung beträgt vorläufig EUR 36.000,00 (VJ EUR 33.000,00). 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 13.376,54 (VJ EUR 12.582,99) an den Revisionsverband geleistet, diese betreffen überwiegend den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag). Honorare für Steuerberaterleistungen und andere Beratungsleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt. Weiters werden EUR 14.014,40 (VJ EUR 15.103,60) an die BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft für die Prüfung des Reportingpackages nach IFRS geleistet.

4. SONSTIGE ANGABEN

4.1. Antrag zur Ergebnisverwendung

Es wird vorgeschlagen vom Bilanzgewinn des Geschäftsjahres in Höhe von	EUR	7.439.073,31
---	-----	--------------

einen Betrag in Höhe von (3,5 % vom bar einbezahlten Betrag) auszuschütten	EUR	546.254,36
---	-----	------------

Detail zur Ausschüttung:

Sozialbau AG	228,92
Urbanbau GesmbH	25,44
Volksbau GenmbH	231.000,00
Familie GenmbH	175.000,00
Wohnbau GenmbH	140.000,00
Summe	<u>546.254,36</u>

einen Betrag in Höhe von der satzungsmäßigen Rücklage zuzuweisen	EUR	0,00
---	-----	------

und den Rest in Höhe von der anderen Rücklage zuzuweisen.	EUR	6.892.818,95
--	-----	--------------

4.2. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

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

4.3. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr oblag die Geschäftsführung:

Frau Mag.^a (FH) Andrea Washietl
Herr Bmstr. Ing. Johann Stangl

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

Herr Hermann Gugler (Vorsitzender)
Herr Walter Brixia (stellvertretender Vorsitzender)
Frau Prof. Mag. Dr. Susanne Schicker (Schriftführerin)
Frau MMag. Sonja Raus (Schriftführer-Stellvertreter; bis 31.12.2024)
Frau Dr. Elke Stocker (ab 01.01.2025)

An Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen iHv insgesamt EUR 17.040,00 (VJ EUR 16.690,00) bezahlt.

An die Mitglieder der Geschäftsführung 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:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Arbeiter (inkl. Hausbesorger)	3	3

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.

Wien, 08.04.2025

Mag.ª (FH) Andrea Washietl

Bmstr. Ing. Johann Stangl

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS (in EUR)

Anlagenposition	Anschaffungskosten/ Herstellungskosten					31.12.2024	kumulierte Abschreibungen					31.12.2024	Buchwert 31.12.2024	Buchwert 31.12.2023
	1.1.2024	Zugänge	davon Zinsen	Abgänge	Umbuchungen		1.1.2024	Ab- und Zuschreibungen	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen			
I. SACHANLAGEN														
1. unbebaute Grundstücke	9.562.851,86	169.869,04	0,00	0,00	0,00	9.832.819,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.832.819,90	9.602.551,86
2. Wohngebäude	24.387.197,75 G 221.948.825,68 B	20.705,60 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	-42.251,48 -289.642,28	24.385.651,37 220.758.873,37	0,00 80.143.987,74	0,00 3.458.799,54	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 83.602.786,28	24.365.651,37 137.166.087,09	24.387.197,25 140.908.947,91
3. unternehmenseigenes Miteigentum	5.970.843,21 G 24.208.705,27 B	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	42.251,48 290.662,28	5.313.094,69 24.498.767,45	0,00 7.357.359,62	0,00 405.867,92	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 7.763.227,54	5.313.094,69 18.735.519,95	5.270.843,21 18.651.345,59
4. nicht abgerechnete Bauten	5.830.579,06 G 28.416.112,34 B	0,00 27.394,37	0,00 0,01	0,00 0,00	0,00 0,00	5.830.579,06 28.438.418,71	0,00 1.834.724,50	0,00 448.111,39	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 2.082.835,89	5.830.579,06 26.356.580,82	5.830.579,06 26.781.307,54
5. Bauvorbereitungskosten	694.594,24	1.194.823,38	0,00	0,00	0,00	1.889.417,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.889.417,62	694.594,24
6. geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. FINANZANLAGEN														
1. 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
SUMME	219.519.826,09	1.407.801,39	0,00	0,00	0,00	320.927.627,48	89.136.071,66	4.312.777,65	0,00	0,00	0,00	93.448.848,71	227.478.777,77	230.383.754,23

1. PERIODE

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		Auflösung abgegangene Anlagen	Summe Rücklagenbewegungen	erfolgswirksame Bewegungen außerhalb der zweckgebundenen Rücklage	Stand 31.12.2024
					Zuweisung Mehrtilgung	Auflösung Minder tilgung	Zuweisung Minder tilgung	Auflösung Mehrtilgung				
Gewinnrücklagen												
1. satzungsmäßige	2024	4.000.000,00	0,00	4.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.000.000,00
	Vorjahr	4.000.000,00	0,00	4.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.000.000,00
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung:												
[+] Mehrtilgung[-] Minder tilgung	2024	55.939.873,69	0,00	55.939.873,69	886.610,30	0,00	0,00	-1.885.739,47	0,00	-999.129,17	0,00	54.940.744,52
	Vorjahr	57.022.123,10	0,00	57.022.123,10	750.974,32	0,00	0,00	-1.833.223,73	0,00	-1.082.249,41	0,00	55.939.873,69
Minder tilgung	2024	-5.094.179,42	0,00	-5.094.179,42	0,00	40.550,63	-380.214,95	0,00	0,00	-339.664,32	0,00	-5.433.843,74
	Vorjahr	-5.114.098,26	0,00	-5.114.098,26	0,00	237.389,79	-217.470,95	0,00	0,00	19.918,84	0,00	-5.094.179,42
Mehrerwohnung	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. 2	2024	50.845.694,27	0,00	50.845.694,27	886.610,30	40.550,63	-380.214,95	-1.885.739,47	0,00	-1.338.793,49	0,00	49.506.900,78
	Vorjahr	51.908.024,84	0,00	51.908.024,84	750.974,32	237.389,79	-217.470,95	-1.833.223,73	0,00	-1.062.330,57	0,00	50.845.694,27
3. andere	2024	15.557.175,88	[1] 4.986.492,45	20.543.668,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.543.668,33
	Vorjahr	12.860.057,17	[1] 2.697.118,71	15.557.175,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.557.175,88
Summe Gewinnrücklagen	2024	70.402.870,15	4.986.492,45	75.389.362,60	886.610,30	40.550,63	-380.214,95	-1.885.739,47	0,00	-1.338.793,49	0,00	74.050.569,11
	Vorjahr	68.768.082,01	2.697.118,71	71.465.200,72	750.974,32	237.389,79	-217.470,95	-1.833.223,73	0,00	-1.062.330,57	0,00	70.402.870,15
Bilanzgewinn	2024	5.532.746,81	[1] -4.986.492,45	546.254,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.439.073,31
	Vorjahr	3.243.373,07	-2.697.118,71	546.254,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.532.746,81

[1] Zuweisung Bilanzgewinn Vorjahr

Anlage 2

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2024

der

NEULAND
gemeinnützige
Wohnbau - Gesellschaft m.b.H.

1. Darstellung des Geschäftsverlaufes

Im Geschäftsjahr wurde kein Grundstück angekauft (VJ kein Grundstück) und kein Baurecht (VJ 1 Baurecht) mittels Baurechtszinsvorauszahlung erworben. Der unbebaute Grundstücksbestand zum 31.12.2024 beträgt rd. 28.193 m² (VJ 28.193 m²) und sichert die künftige Bautätigkeit für rund 626 (VJ 623) Wohnungen.

Das Bauvolumen stieg gegenüber dem Vorjahr um EUR 1.332.204,09 auf EUR 1.377.612,49.

Die Verwaltungstätigkeit der Gesellschaft umfasste zum 31.12.2024 5.086 (VJ 5.083) eigene und 2 (VJ 2) betreute Einheiten.

Der Jahresüberschuss 2024 beträgt EUR 6.100.279,82 und liegt damit um rd. 36,46 % über dem Vorjahreswert von EUR 4.470.416,24.

Die Bilanzsumme sank um rd. 6,75% auf EUR 245.148.009,86.

2. Lage des Unternehmens

Die Vermögens- und Kapitallage zum 31.12.2024 zeigt folgendes Bild:

	lfd. Jahr EUR	lfd. Jahr %	Vorjahr TEUR	Vorjahr %	Veränderung TEUR	Veränderung %
Vermögen						
langfristig gebundenes Vermögen						
- Anlagevermögen	227.478.777,77	93	230.364	88	-2.905	-1%
- Umlaufvermögen	4.882.071,46	2	3.642	1	1.240	34%
- aktive Rechnungsabgrenzung	4.989.701,22	2	5.153	2	-163	-3%
kurzfristig gebundenes Vermögen						
- Umlaufvermögen	7.797.459,41	3	23.713	9	-15.916	-67%
- aktive Rechnungsabgrenzung	0,00	0	0	0	0	0%
Gesamtvermögen = Bilanzsumme	245.148.009,86	100	262.892	100	-17.744	-7%
Kapital						
langfristig zur Verfügung						
stehendes Kapital						
- Eigenkapital	120.943.386,06	50	115.389	43	5.554	5%
- Fremdkapital	101.172.877,07	41	122.254	47	-21.081	-17%
kurzfristig zur Verfügung						
stehendes Kapital						
- Fremdkapital	23.031.744,73	9	25.248	10	-2.216	-9%
- passive Rechnungsabgrenzung	0,00	0	0	0	0	0%
Gesamtkapital = Bilanzsumme	245.148.009,86	100	262.892	100	-17.744	-7%
somit ergibt eine Gegenüberstellung						
langfristig gebundenes Vermögen	237.350.550,45		239.179		-1.828	-1%
mit dem langfristig zur Verfügung stehenden Kapital	222.116.265,13		237.643		-15.527	-7%
vorläufige Unterdeckung iHv	-15.234.285,32		-1.536		-13.698	-892%
zzgl. Finanzierungsspitzen aus der Bautätigkeit	-4.606.650,71		-5.962		1.355	23%
endgültige Unterdeckung	-19.840.936,03		-7.498		-12.343	-165%

Das kurzfristige Umlaufvermögen setzt sich aus kurzfristigen Forderungen und Verrechnungen in Höhe von EUR 582.288,38 (VJ EUR 878.054,87) und dem Kassabestand und Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von EUR 7.215.171,03 (VJ EUR 22.834.625,68) zusammen. Das kurzfristige Fremdkapital setzt sich aus dem gesamten Posten Rückstellungen in Höhe von EUR 660.131,93 (VJ EUR 2.431.020,02) und kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 22.371.612,80 (VJ EUR 22.817.396,87) zusammen.

Die Vermögens- und Kapitallage ist trotz des negativen Wertes geordnet und gesichert, da fremdfinanzierte stille Reserven langfristig zur Verfügung stehen. Weiters könnten die Vorlagen aus den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen fremdfinanziert werden und wären somit zu einem Großteil als langfristig zu betrachten. 1.191 Wohnungen sind hinsichtlich der Herstellungskosten bis auf die Finanzierungsbeiträge der Mieter mit Eigenmittel der Gesellschaft finanziert, sodass die Aufnahme von am ersten Grundbuchrang besicherter Darlehen möglich wäre.

Die Liquidität war jederzeit gegeben, die kurzfristigen Verbindlichkeiten iHv rd. EUR 1.000.000,00 (VJ EUR 1.000.000,00) sind durch liquide Mittel erster und zweiter Ordnung iHv rd. EUR 7.400.000,00 (VJ EUR 23.100.000,00) rd. 7,7-fach (VJ 22,5-fach) gedeckt.

Die Ertragslage zeigt im operativen Bereich einen positiven Betriebserfolg in Höhe von EUR 5.831.811,23 (VJ EUR 4.219.363,37). Das Finanzergebnis beträgt EUR 268.468,59 (VJ EUR 251.052,87).

3. Risikoberichterstattung

3.1. Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten

Finanzinstrumente - langfristige Darlehen und nicht verzinsliche langfristige Finanzierungsbeiträge der Mieter - werden zur Finanzierung der Wohngebäude, des unternehmenseigenen Miteigentums und der nicht abgerechneten Bauten eingesetzt. Fremdwährungsrisiken bestehen nicht, da sämtliche Finanzierungen und Veranlagungen in Euro erfolgen.

Die Preisänderungsrisiken aus Zinsänderungen sollten nur von geringer Relevanz sein, da Kostensteigerungen auf die Mieter gemäß den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zu überwälzen sind und die Mieten wesentlich unter den marktüblichen Werten liegen. Bei den nach 1992 zugesicherten und in der Folge errichteten Bauten ist abweichend von der Überwälzungsregel nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unabhängig von der Zinsbelastung aufgrund des Wohnbauförderungsgesetzes eine wertgesicherte Mietzinsobergrenze einzuhalten. Dies führt bei Zinserhöhungen zu einer Verlängerung der Laufzeit der Darlehen. Die Tilgungszeit für die Fremdfinanzierung kann daher bei rein objektbezogener Betrachtung bei Zinssatzschwankungen variieren.

Ein Zinsänderungsrisiko bei den Finanzanlagen besteht insofern, als ein großer Teil der Veranlagungen einen Ertrag in Höhe des WGG-Zinssatzes liefert. Dieser Satz liegt derzeit bei 3,50 %, die Obergrenze ist derzeit 5,00 %.

Ausfallsrisiken betreffen die in der Bilanz ausgewiesenen Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten. Es ist eine breite Streuung gegeben und erkennbare Ausfallsrisiken sind im Jahresabschluss durch die Bildung von Wertberichtigungen berücksichtigt.

Bei der Beurteilung des Liquiditätsrisikos ist zu berücksichtigen, dass die Zwischenfinanzierung der Wohnbauten und die Finanzierung von Großsanierungen statt mit Eigenmittel auch mit Fremdmittel erfolgen könnte und die Aufnahme von erstrangig hypothekarisch besicherten Darlehen möglich wäre.

3.2. sonstige Risiken

Die Neuland ist insbesondere im Raum Wien tätig. Gravierende Strukturveränderungen in der Nachfrage könnten den Wert des Immobilienportfolios nachteilig beeinflussen.

Der Bereich Wohnungswirtschaft und im Besonderen die gemeinnützige Wohnungswirtschaft ist stark reglementiert. Wesentliche Änderungen könnten erhebliche kurzfristige Anpassungen der Geschäftsprozesse erfordern.

Baumängel stellen ein systemimmanentes Risiko dar. Durch die Auswahl der Bauunternehmen, der Architekten, Statiker und Sonderfachleute und Kontrolle der Bauabwicklung wird diesem Risiko begegnet.

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

4. Bereich Forschung und Entwicklung und Zweigniederlassungen

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

Es bestehen keine Zweigniederlassungen.

5. voraussichtliche Entwicklung

In Folge der geringen Fixkostenbelastung und der guten Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft ist auch in nächster Zukunft mit positiven Jahresergebnissen zu rechnen.

Die Lage am Wohnungsmarkt ist von der Nachfrageseite aus gesehen zufriedenstellend.

6. Berichterstattung über wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Die Geschäftsführung der NEULAND GmbH ist sich bewusst, dass ein angemessenes Chancen- und Risikomanagementsystem – ebenso wie ein internes Kontrollsystem – ein wesentlicher Beitrag zum Erhalt und Ausbau der Wettbewerbsposition ist. In der NEULAND GmbH bedeutet Risikomanagement die aktive Auseinandersetzung mit Risiken zur Sicherung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und gleichermaßen das Erkennen von Chancen sowie die Abwägung von unternehmerischen Entscheidungen. Ziel des Risikomanagements ist es, durch einen systematischen Ansatz Risiken und Chancen frühzeitig zu erkennen, um so aktiv durch geeignete Maßnahmen auf sich verändernde Rahmenbedingungen reagieren zu können.

Aufgrunddessen dass die operative Betreuung vollständig durch die SOZIALBAU Wohnungsaktiengesellschaft erfolgt, welche über ein eigenes internes Kontrollsystem verfügt, kommt dieses interne Kontrollsystem auch für die NEULAND GmbH zur Anwendung. Das interne Kontrollsystem der SOZIALBAU Wohnungsaktiengesellschaft wird laufend überarbeitet.

Die Überwachung der Einhaltung und der Qualität des internen Kontrollsystems erfolgt laufend im Rahmen von Revisionsprüfungen durch einen Revisionsmitarbeiter der SOZIALBAU Wohnungsaktiengesellschaft. Der Revisionsmitarbeiter arbeitet eng mit den verantwortlichen Vorständen zusammen. Der Mitarbeiter ist direkt dem Vorstand unterstellt und berichtet periodisch.

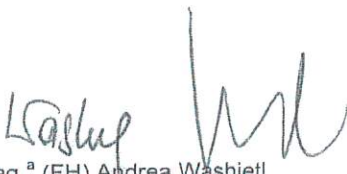
Die Prozesse von der Beschaffung bis zur Zahlung sind im internen Kontrollsystem definiert, welche die mit den jeweiligen Geschäftsprozessen in Zusammenhang stehenden Risiken vermeiden sollen. In diesen Richtlinien sind Maßnahmen und Regeln zur Risikovermeidung festgehalten, wie z.B. Funktionstrennungen, Unterschriftsordnungen und Zahlungsberechtigungen.

Ein wichtiger Baustein des IKS ist die Richtlinie zum Liquiditätsmanagement und Veranlagung freier Liquidität (Cash-Management) und sie soll sicherstellen, dass sowohl interne als auch externe Anforderungen an eine sorgfältige Geschäftsgebarung erfüllt werden. Die Liquiditätsrichtlinie regelt die Organisation, Verantwortlichkeiten und Standards des Liquiditätsmanagements und die Veranlagung freier Liquidität (Cash-Management).

Die IT-Sicherheit ist ein wesentlicher Bestandteil im internen Kontrollsystem. Dabei wird insbesondere Wert auf die Datensicherheit gelegt, welche durch Zutrittsberechtigungen für den Server-Raum, interne Berechtigungskonzepte, Firewall, Anti-Virus-Programme, zentrale Installation der IT von Programmen und Schutz von mobilen Endgeräten gewährleistet wird. Die Buchhaltung und Bilanzierung erfolgt durch das ERP-System AS 400, wobei sämtliche Datenbestände der Software standardisiert von der IT gesichert werden.

Das interne Kontrollsystem der SOZIALBAU Wohnungsaktiengesellschaft wird hinsichtlich Wirksamkeit und Effizienz fortlaufend an sich ändernde Bedingungen und neu identifizierte Risiken und Chancen angepasst.

Wien, 08.04.2025


Mag.ª (FH) Andrea Washietl


Bmstr. Ing. Johann Stangl

<u>Geldfluss-Rechnung für NEULAND</u>		
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
1. Ergebnis vor Steuern	6.100.279,82	4.470.416,24
2. Überleitung auf den Netto-Geldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		
= 2 a) Abschreibungen/Zuschreibungen auf Vermögens- gegenstände des Investitionsbereiches	4.312.777,85	4.221.838,74
= 2 b) Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Vermögens- gegenständen des Investitionsbereiches	0,00	0,00
= 2 c) Gewinn/Verlust aus sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen/ - sonstigen zahlungsunwirksamen Erträgen	-417.799,80	-418.261,95
= 2 d) Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-946.271,11	6.956.843,62
= 2 e) Zunahme/Abnahme von Rückstellungen	-1.510.538,81	40.044,94
= 2 f) Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-448.184,07	2.530.410,48
3. Netto-Geldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	7.090.263,88	17.801.292,07
4. Netto-Geldfluss aus außerordentlichen Posten	0,00	0,00
5. Zahlungen für Ertragsteuern	0,00	0,00
6. Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	7.090.263,88	17.801.292,07
7. Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)	2.227,04	0,00
8. Einzahlungen aus Finanzanlagenabgang und sonstigen Finanzinvestitionen	0,00	0,00
9. Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne Finanzanlagen)	-1.665.750,67	-3.773.212,72
10. Auszahlungen für Finanzanlagenzugang und sonstige Finanzinvestitionen	0,00	0,00
11. Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	-1.663.523,63	-3.773.212,72
12. Einzahlungen von Eigenkapital	0,00	0,00
13. Rückzahlungen von Eigenkapital	0,00	0,00
14. Auszahlungen aus der Bedienung des Eigenkapitals	-546.254,36	-546.254,36
15. Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von langfristigen Finanzierungen	768.326,01	944.937,06
16. Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten	-21.268.266,55	-2.610.204,32
17. Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-21.046.194,90	-2.211.521,62
18. zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (Z 6+11+17)	-15.619.454,65	11.816.557,73
19. ± wechselkursbedingte und sonstige Wertänderungen des Finanzmittelbestandes	0,00	0,00
20. - Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	22.834.625,68	11.018.067,95
21. + Finanzmittelbestand am Ende der Periode	7.215.171,03	22.834.625,68
Veränderung Finanzmittelbestand lt. Bilanz	-15.619.454,65	11.816.557,73

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Ich habe den Jahresabschluss der Neuland gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H., Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und § 23 Abs 2 und 4 WGG ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

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

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

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

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

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

Darüber hinaus gilt:

- Ich identifiziere und beurteile die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Abschluss, plane Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führe sie durch und erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu dienen.
Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Ich gewinne ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Ich beurteile die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Ich ziehe Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls ich die Schlussfolgerung ziehe, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, in meinem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Ich beurteile die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

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

Bericht zum Lagebericht

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

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

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

Urteil

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

Erklärung

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, 08.04.2025



Mag. Bettina Zederbauer,
Verbandsprüferin



GEMEINNÜTZIGE WOHNBAU-GESELLSCHAFT M. B. H.
1070 WIEN · LINDENGASSE 55 · TEL. 52 195 · TELEFAX 52 195-212

Neuland gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H.
Lindengasse 55
1070 Wien

FN 81408 v

Unterzeichnende Person:

Titel, Vorname, Zuname: Mag. (FH) Andrea Washietl

Geburtsdatum: 26.07.1971

Unterzeichnungsdatum: 08.04.2025

Titel, Vorname, Zuname: Bm. Ing. Johann Stangl

Geburtsdatum: 18.07.1970

Unterzeichnungsdatum: 08.04.2025

Wien, 17.09.2025

Bekanntgabe der Größenmerkmale zur Einordnung in die Größenklassen nach § 221 Abs. 1 bis 3 UGB

Firmenbuchnummer 81408v	Firmenbuchgericht Handelsgericht Wien	Beginn und Ende des Geschäftsjahres 1.1.2024 - 31.12.2024
----------------------------	--	--

Bezeichnung der Firma Neuland Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.

Einordnung im Geschäftsjahr

	kleinst	klein	mittelgroß X	groß
--	---------	-------	-----------------	------

Bilanzsumme zum Abschlussstichtag

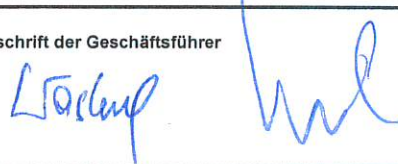
	bis 450 Tsd EUR	über 450 Tsd bis 6,25 Mio EUR	über 6,25 bis 25 Mio EUR	über 25 Mio EUR
Geschäftsjahr				X
unmittelbar vorangegangenes Geschäftsjahr				X
zweites vorangegangenes Geschäftsjahr				X

Umsatzerlöse in den 12 Monaten vor dem Abschlussstichtag

	bis 900 Tsd EUR	über 900 Tsd bis 12,5 Mio EUR	über 12,5 bis 50 Mio EUR	über 50 Mio EUR
Geschäftsjahr			X	
unmittelbar vorangegangenes Geschäftsjahr			X	
zweites vorangegangenes Geschäftsjahr			X	

durchschnittliche Arbeitnehmerzahl im Geschäftsjahr

	bis 10	11 bis 50	51 bis 250	über 250
Geschäftsjahr	X			
unmittelbar vorangegangenes Geschäftsjahr	X			
zweites vorangegangenes Geschäftsjahr	X			

Unterschrift der Geschäftsführer 	Wien, 08.04.2025
---	------------------

Corporate Governance-Bericht

der

NEULAND gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m. b. H.

für das Geschäftsjahr 2024

gemäß § 2 b Abs. 1 GRVO

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

Bekanntnis zum Kodex

Die NEULAND gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m. b. H. 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

Die Geschäftsführung der NEULAND GmbH 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

Das Unternehmen steht im indirekten Eigentum der Wiener Städtische Wechselseitiger Versicherungsverein-Vermögensverwaltung-Vienna Insurance Group. Zur Ermittlung des wirtschaftlichen Eigentümers von Tochtergesellschaften börsennotierter Unternehmen (im Mehrheitseigentum) gibt es derzeit keine expliziten gesetzlichen Anordnungen. Da die zu beurteilende Gesellschaft selbst nicht börsennotiert ist, wenden wir für diese Gesellschaft die Definition des wirtschaftlichen Eigentümers gem. § 2 Z 1 WiEReG (Oberste Führungsebene) an.

Dir. Bmstr. Ing. Johann Stangl
Dirⁱⁿ Mag^a Andrea Washietl

Es liegen keine Treuhandschaftsverhältnisse und auch keine treuhandschaftsähnlichen Strukturen vor.

Zusammensetzung der Geschäftsführung

Der Geschäftsführung der NEULAND GmbH setzte sich im Berichtsjahr aus zwei Personen zusammen:

Dir. Bmstr. Ing. Johann Stangl

Datum der Erstbestellung: 1.10.2021

Mitgliedschaft in Geschäftsführungen / Vorständen oder Aufsichtsräten anderer Unternehmen:

Geschäftsführer

- Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m. b. H., 1070 Wien
- SB Liegenschaftsverwertungs GmbH, 1070 Wien

Vorstand

- SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft, 1070 Wien

Aufsichtsrat

- WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH, 1070 Wien

Dirⁱⁿ Mag^a Andrea Washietl

Datum der Erstbestellung: 20.6.2023

Mitgliedschaft in Geschäftsführungen / Vorständen oder Aufsichtsräten anderer Unternehmen:

Geschäftsführer

- Hausservice Objektbewirtschaftungs GmbH, 1210 Wien
- Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m. b. H., 1070 Wien
- SB Liegenschaftsverwertungs GmbH, 1070 Wien

Vorstand

- SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft, 1070 Wien

Aufsichtsrat

- WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH, 1070 Wien

Sämtliche Mitglieder der Geschäftsführung 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 in der Geschäftsführung festgelegt.

Vergütung der Geschäftsführung:

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung beliefen sich im Berichtsjahr auf € 0,00 und es wurden keine Leistungen an frühere Geschäftsführer ausbezahlt.

Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Hermann Gugler (Vorsitzender)
Walter Brixia (Vorsitzender-Stv.)
Profⁱⁿ Mag^a Drⁱⁿ Susanne Schicker
MMag^a Sonja Raus (bis 31.12.2024)

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 € 17.040,00.

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Die NEULAND GmbH hat im Berichtsjahr keine Ausschüsse des Aufsichtsrates gebildet.

Maßnahmen zur Gleichstellungsförderung von Frauen

Frauenanteil im Aufsichtsrat / Geschäftsführung

Der Frauenanteil im Aufsichtsrat betrug im Berichtsjahr - gleichbleibend zum Jahr 2023 - 50 %. Bei der Geschäftsführung der NEULAND GmbH betrug der Frauenanteil 50 %.


Frauen in leitenden Positionen

Auf Prokuristen-Ebene betrug der Frauenanteil 12,5 %.

Die NEULAND GmbH verfügt über keine eigenen Angestellten.

Wien, am 18. Februar 2025

Die Geschäftsführung


Dir. Bmstr./Ing. Johann Stangl


Dirⁱⁿ Mag^a Andrea Washietl